



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2015/0167
Datum: 18.05.2015

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	16.06.2015	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.62 Hennef (Sieg) - Lindenstraße/Mozartstraße

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

Beschlussvorschlag

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

1. zu T1, Wahnbachtalsperrenverband

mit Schreiben vom 01.04.2015

Stellungnahme:

Es wird der Hinweis gegeben, dass sich derzeit die Neuausweisung des Wasserschutzgebietes „Hennefer Siegbogen“ im Vorfahren durch die Bezirksregierung Köln befindet. Das Plangebiet könnte zukünftig innerhalb des neu festzusetzenden Schutzgebietes liegen.

Abwägung:

Da das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, können entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan derzeit nicht getroffen werden.

Der Hinweis wird in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

zu T2, Rhenag

mit Schreiben vom 10.04.2015

Stellungnahme:

Es wird mitgeteilt, dass für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Entnahmedauer von zwei Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann.

Abwägung:

Die Begründung des Bebauungsplanes wird unter dem Punkt „Ver- und Entsorgung“ entsprechend ergänzt. Der Hinweis wird somit entsprechend berücksichtigt.

zu T3, Rhein-Sieg-Kreis

mit Schreiben vom 28.04.2015

Stellungnahme:

Zum Punkt Natur- und Landschaftsschutz:

Unter Berücksichtigung der in der Artenschutzprüfung unter Punkt 7.1 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen bestehen gegen die beabsichtigte Planung keine Bedenken.

Das Ergebnis der noch durchzuführenden Fledermausbegutachtung im Haus „Mozartstraße“ ist der Unteren Landschaftsbehörde vorzulegen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Zum Punkt Altlasten: Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde aus den abgeteufte Sondierungsbohrungen eine Mischprobe erstellt und im chemischen Labor auf entsorgungsrelevante Parameter gemäß LAGA TR-Boden 2004 und Deponieverordnung untersucht. Es wurde eine PAK-Konzentration von 10,7 mg/kg TS im Feststoff ermittelt. Aus dem Gutachten ist nicht ersichtlich, aus welchen Einzelproben und damit aus welchem Tiefenbereich die untersuchte Probe stammt.

Es besteht derzeit der Verdacht, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Wirkungspfad Boden-Mensch) nicht gewahrt sind. Es wird daher angeregt, Oberbodenuntersuchungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung (Tiefenbereich 0,00 – 0,35 m, bei Haus- und Kleingärten bis 0,60 m) im Bereich der späteren Freiflächen durchzuführen.

Abwägung:

Es handelt sich um anthropogene Ablagerungen (Vornutzung des Altgebäudes), die unter Begleitung eines Gutachters einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden müssen. Eine Gefährdung für Grundwasser, Boden und Mensch ist nicht gegeben. Die Ablagerungsfläche befindet sich im Bereich des alten abgebrochenen Gebäudes auf dem Flurstück 123/20 in einer Dicke von einer 10-20 cm und einer Tiefe von ca. 1,00 m. Diese Fläche wird z.Zt. als Parkplatz genutzt.

Stellungnahme:

Zum Punkt Grundwasserschutz: Unter Punkt 3.4.3 der Begründung zu o. g. Planung wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet aufgrund der Nähe zur Sieg im Einflussbereich von Grundwasserschwankungen befindet. Bei Grundwasserhochständen der Sieg muss mit einem Grundwasseranstieg gerechnet werden.

Dies sollte bei Hochbaumaßnahmen insbesondere mit Keller beachtet und durch gutachterliche Vorgaben unterstützt werden.

Abwägung:

Im Rahmen des Hydrogeologischen Gutachtens wurde empfohlen, geeignete Maßnahmen nach DIN (z. B. „Weiße Wanne“) zu planen und auszuführen (s. Pkt. 10 der textlichen Festsetzungen).

Der gesamte Keller muss im Zuge der technischen Vorschriften und anstehendem Schichtenwasser in Verbindung mit den Doppelparksystemen als WU-Konstruktion ausgebildet werden.

Der Hinweis wird somit entsprechend berücksichtigt.

Stellungnahme:

Zum Punkt Erneuerbare Energien: Gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Abwägung:

Hinsichtlich der erneuerbaren Energien ist entsprechend der vorliegenden Gesetzgebung der Prozentsatz von Alternativenergie zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

- Pledoc
- Unitymedia NRW GmbH
- Wehrbereichsverwaltung III
- Amprion
- RSAG AöR
- Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
- BR Köln Dez. 33
- Westnetz GmbH
- DB Energie GmbH
- Amt für Kinder, Jugend und Familie

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

- 2. Dem vorgestellten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01.62 Hennef (Sieg) - Lindenstraße/Mozartstraße wird zugestimmt.**
- 3. Gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01.62 Hennef (Sieg) – Lindenstraße/Mozartstraße mit Text und Begründung erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden**

gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.

Begründung

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 31.05.2006 wurde der 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 des in 2014 vorgelegten städtebaulichen Entwurfes des Architekturbüros Heinz Hennes, kann der Bebauungsplan entsprechend überarbeitet werden. Die Verfahrensschritte frühzeitige Beteiligung und Offenlage sind dementsprechend erneut durchzuführen. Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 03.09.2014 auf die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen etwas zurückgenommen (Gehweg und Parkierung). Der ursprüngliche Geltungsbereich sah die öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Grundstücksgrenze Heiligenstädter Platz vor. Hintergrund war die alternative Anlegung öffentlicher Stellplätze. Hier soll die zukünftige Entwicklung der Nutzung des Heiligenstädter Platzes abgewartet werden.

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

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB liegen bei dem Bebauungsplan Nr. 01.62 Lindenstraße/Mozartstraße vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient. Das Plangebiet liegt mit einer Grundfläche von ca. 2.625 m² deutlich unter einer Größe von 20.000 m², so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

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, wird im Bebauungs-planverfahren geprüft. Ein entsprechender Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 03.09.2014 wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 01.62 Hennef (Sieg) – Lindenstraße/Mozartstraße als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB fortgeführt wird. In gleicher Sitzung wurde ebenfalls beschlossen, den Geltungsbereich auf die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zurückzunehmen (Gehweg und Parkierung). Somit wird der Bebauungsplan nunmehr im Süden durch die Mozartstraße und im Osten durch die

Lindenstraße begrenzt.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 17.03.2015 wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01.62 Hennef (Sieg) – Lindenstraße/Mozartstraße zur Frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 30.03. bis zum 15.04.2015 durchgeführt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gingen nicht ein. Für die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 16.06.2015 soll der Bauungsplan-Entwurf Nr. 01.62 Hennef (Sieg) – Lindenstraße/Mozartstraße zur Offenlage beschlossen werden.

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.62 Lindenstraße/Mozartstraße als gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.62 Lindenstraße/Mozartstraße umfasst bis auf das Flurstück 123/20 und die Straßenverkehrsflächen, Flächen, die sich im Privatbesitz befinden. Der Planbereich des Bebauungsplanes 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.

Städtebauliches Konzept

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 des nördlich angrenzenden Gebäudes. Der rückwärtige Bereich wurde eingeschossig geplant, um der Erdgeschossfläche auch einen großflächigen Mieter zuführen zu können. Die privaten Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Gebäude geplant.

Erschließung

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. 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 beide 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. Die Maßnahmen erfolgen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und innerhalb der bestehenden Parzellen.

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 Gestaltung mit Aufenthaltsqualität entwickeln.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt mit Zu- und Ausfahrt von der Mozartstraße. Für die Andienung (Warenanlieferung) stehen Flächen neben dem Baukörper an der Lindenstraße zur Verfügung.

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.

Verkehrsgutachten

Die Auswirkungen auf den Verkehrsablauf wurde für drei Varianten untersucht (Verkehrsuntersuchung 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.

Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Dieser Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor.

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).

Feststellung der planungsrelevanten Arten

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

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 (LINFOS) 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 Lebensraumansprüche für ubiquitäre und ungefährdete Vogelarten sind jedoch erfüllt.

Fledermäuse:

Für die im MTB 5209 gelisteten Fledermäuse, sind nur für die Zwergfledermaus die artspezifischen Lebensraumansprüche 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.

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 Holzmielen) 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 Vorhabenbereichs 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 bzw. im Rahmen der zu erteilenden Abbruchgenehmigungen durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

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.

Verkehrsräuschsituation innerhalb des Plangebietes

Straßen- und Schienenverkehr

Die zukünftige Verkehrsräuschsituation 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 Verkehrsräusch-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 Verkehrsräuschsituation sind die Mozartstraße und die Lindenstraße. Die Bahnstrecke hat nur zur Nachtzeit im südwestlichen Bereich einen merkbaren Pegelanteil.

Flugverkehr

Gemäß Fluglärmschutzgesetz 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 Nr. 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 nicht mit Lärmproblemen bzw. zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (MI) zu rechnen.

Verkehrsräuschsituation 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.

Verkehrsräuschsituation 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 vereinzelt 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.

Finanzierung

Es liegt ein entsprechender Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanes vor, indem auch die Kostenübernahmebereitschaft erklärt wurde. Mittels Kostenübernahmeerklärung wurden die notwendigen Planungen und Gutachten beauftragt. Der Stadt Hennef entstehen somit keine Kosten.

Gemäß § 1 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Hennef werden Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen den Beratungsunterlagen nicht beigelegt. Die Gutachten wurden bereits zur Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 17.03.2015 zur Verfügung gestellt.

Hennef (Sieg), den 03.06.2015

Klaus Pipke

Anlagen:

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Stellungnahmen, T 1 – T 3
- Bebauungsplan – Entwurf gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs.2 BauGB
Verfasser: Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner, Lohmar
Stand: 03.06.2015
- Textliche Festsetzungen gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs.2 BauGB (Entwurf)
Verfasser: Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner, Lohmar
Stand: 03.06.2015
- Begründung gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)
Verfasser: Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner, Lohmar
Stand: 03.06.2015
- Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 01.62 Hennef (Sieg) –
Lindenstraße/Mozartstraße
Verfasser: Ingrid Rietmann, Ingenieurbüro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Bonn
Stand: Februar 2015
(hier: Zusammenfassung)
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01.62 Hennef (Sieg) –
Lindenstraße/Mozartstraße
Verfasser: Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum
Stand: 29.01.2015
(hier: Zusammenfassung)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01.62 Hennef (Sieg) –
Lindenstraße/Mozartstraße
Verfasser: Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin
Stand: 09.02.2015
(hier: Zusammenfassung)
- Hydrogeologisches Gutachten, Projekt: BV Wohn- und Geschäftshaus in Hennef, Lindenstraße
Verfasser: Dr. Hartmut Frankenfeld, Geologisches Büro, Nümbrecht
Stand: 04.02.2015
(Versand bereits zur Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 17.03.2015)
- Baugrundgutachten, Projekt: BV Wohn- und Geschäftshaus in Hennef, Lindenstraße
Verfasser: Dr. Hartmut Frankenfeld, Geologisches Büro, Nümbrecht
Stand: 04.02.2015
(Versand bereits zur Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 17.03.2015)