



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2015/0379
Datum: 09.11.2015

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	16.12.2015	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.63 Hennef (Sieg) – Alte Ladestraße Nord

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

Beschlussvorschlag

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

- 1. zu T1, BUND**
mit Schreiben vom 02.02.2014

Stellungnahme:

Es wird mitgeteilt, dass der BUND keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhebt. Die Verwendung einheimischer Baum- und Straucharten als Bepflanzung im innerstädtischen Bereich sowie die verpflichtende Begrünung der Flachdachbereiche wird ganz besonders begrüßt.

Da Neubauten in der Regel so ausgeführt werden, dass keine Nischen und Hohlräume in den Gebäuden entstehen, wird unverbindlich angeregt, bei zukünftigen Neubauvorhaben an unbedenklichen Stellen, die Gebäude im vertretbaren Maße mit Nistmöglichkeiten für Vögel und / oder Fledermäusen auszustatten bzw. ausstatten zu lassen.

Es werden links – als Hinweis - benannt, auf denen sich mit dieser Thematik beschäftigt wird.

Abwägung:

Die im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehene Festsetzung zu Baumpflanzungen wurde aus den Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf wieder herausgenommen, da es keine

ausreichenden Möglichkeiten der Kontrolle gibt, und weil der hohe Ausnutzungsgrad der Grundstücke eine zusätzliche Begrünung bereits im Bestand schon nicht zulässt. Trotzdem verhindert der Bebauungsplan nicht, dass Grünbereiche in den Innenhöfen entstehen bzw. angelegt werden können. Insofern wird dem Wunsch und dem Hinweis nach Grün in den Innenhöfen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprochen.

Das Anbringen von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Die Ausstattung von Nistkästen ist aber auch nicht ausgeschlossen.

zu T2, Rhenag

mit Schreiben vom 04.02.2014

Stellungnahme:

Es wird mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gas- und Wasserleitungen in ihrem Bestand zu sichern sind.

Abwägung:

Die genannten Gas- und Wasserleitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Frankfurter Straße, der Bahnhofstraße und der Alten Ladestraße, so dass der Trassenverlauf und die Zugänglichkeit ausreichend gesichert sind. Eine Sicherung darüber hinaus ist nicht notwendig.

zu T3, RSAG

mit Schreiben vom 07.02.2014

Stellungnahme:

Es werden zu dem Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Abfall nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gem. § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) nur abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Fahrzeuge dürfen gem. § 45 UVV „Fahrzeuge“ (BGV D29) grds. nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Auch aus Sicht von § 3 Abs. 1 der Betriebssicherheitsverordnung darf der Arbeitgeber Abfallsammelfahrzeuge nur auf Straßen einsetzen, auf denen er einen gefahrlosen Betrieb sicherstellen kann.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen sind der BGI 5104 zu entnehmen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Alle Grundstücke im Plangebiet werden unmittelbar über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

zu T4, LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland

mit Schreiben vom 07.02.2014

Stellungnahme:

Denkmalpflegerische Belange sind durch den Bebauungsplan Nr. 01.63 Alte Ladestraße Nord betroffen.

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Frankfurter Str. 58, eine zweigeschossige Halbvilla mit seitlich zugeordnetem Gartengelände. Diese ist im Plan nachrichtlich gem. der Planzeichenverordnung 1990 Nr. 14.3 samt dem zugehörigen Garten als Einzeldenkmal zu kennzeichnen. Es empfiehlt sich, die Villa und den Garten grundrissgenau mit der roten Kästchenlinie gem. Nr. 14.2 PlanZVO 90 zu umfahren. Im Text ist das Baudenkmal durch eine Kurzcharakterisierung ausreichend zu würdigen und auf den Zusammenhang von Villa und Garten hinzuweisen. Abgesehen davon befindet sich außerhalb des Plangebiets, aber

unmittelbar daran anschließend, das Baudenkmal Gasthof Wingen mit Veranstaltungshalle, Frankfurter Str. 55. Da auch sämtliche Maßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalern erlaubnispflichtig sind, ist nach Auffassung des LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland auch dieses Gebäude nachrichtlich zu kennzeichnen, um im Plan kenntlich zu machen, dass von baulichen Maßnahmen im Plangebiet das Baudenkmal Frankfurter Str. 55 beeinträchtigt sein kann. Auch hier bieten sich die rote Kästchenlinie sowie das D im Quadrat für die Kennzeichnung von Einzeldenkmälern an. Im Text ist auch dieses Baudenkmal kurz zu charakterisieren und ausreichend zu würdigen. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche baulichen Maßnahmen am Baudenkmal und in dessen Umfeld gem. § 9 DSchG NW erlaubnispflichtig sind. Hierzu zählen beispielsweise auch Werbeanlagen jedweder Größe oder solartechnische Anlagen.

Da das Baudenkmal Frankfurter Str. 58 in seiner Umgebung geschützt ist, wird empfohlen, es durch Ziehung einer Knödellinie vom MI 2 zu trennen. Darin sind maximale Trauf- und Firsthöhen gem. dem denkmalgeschützten Bestand auszuweisen, damit das Gebäude in seiner Höhe nicht verändert werden kann. Dies betrifft auch die umgebenden Gebäude. Rückwärtige Neubauten müssen in ihrer Höhenentwicklung unterhalb der Traufe des Baudenkmals bleiben, Traufhöhen und Firsthöhen seitlicher und gegenüberliegender Neubauten können maximal so hoch angesetzt werden, wie das Baudenkmal. Außerdem sind solartechnische Anlagen auf Baudenkmalern und in ihrer Umgebung regelmäßig aus denkmalpflegerischen Gründen nicht erlaubnisfähig. Daher wird empfohlen, derartige Anlagen auf dem Baudenkmal und in seiner näheren Umgebung auszuschließen.

Abwägung:

Das Baudenkmal Frankfurter Straße 58 wird im Bebauungsplan grundrissgenau als Einzeldenkmal festgesetzt. Das Gartengelände wird zu einem großen Teil als private Grünfläche und das gesamte Grundstück der Villa mit Gartenanlage als Denkmalbereich festgesetzt, um der Denkmalschutzwürdigkeit der Gesamtanlage gerecht zu werden und die Gesamtanlage zu sichern. Auf diese wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Das Baudenkmal wird zur angrenzenden Nachbarbebauung durch eine sog. „Knödellinie“ (Planzeichen Nr. 15.14 gem. Planzeichenverordnung „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“) im Bebauungsplan abgegrenzt und die First- und Traufhöhe des Bestands festgesetzt, um Veränderungen auszuschließen. Das unmittelbar angrenzende Nachbargebäude an der Frankfurter Straße wird ebenfalls durch eine Knödellinie von der weiteren Bebauung abgegrenzt, um auch hier die maximale First- und Traufhöhe knapp unterhalb denen des Baudenkmals festzusetzen, um dem Denkmalschutz der Villa gerecht zu werden. Die rückwärtige Bebauung zur Alten Ladestraße wird generell auf eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m begrenzt, sodass hier keine weitere Festsetzung im unmittelbaren Umfeld des Baudenkmals notwendig ist.

Das außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegende Baudenkmal „Gasthof Wingen“ wird als Einzeldenkmal gekennzeichnet.

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass sämtliche Baumaßnahmen am Baudenkmal und in dessen Umfeld, darunter auch Werbeanlagen und solartechnische Anlagen, gemäß § 9 DSchG NW erlaubnispflichtig sind. Weitergehende Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind nicht möglich. Das Denkmalschutzgesetz gilt unabhängig von den Festsetzungen der Bauleitplanung.

Es wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern von denkmalgeschützten Gebäuden unzulässig sind.

zu T5, Bezirksregierung Düsseldorf

mit Schreiben vom 19.02.2014

Stellungnahme:

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen sind in der, der Stellungnahme beigefügten, Karte nicht dargestellt. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgt Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf die Beachtung des Merkblattes für Baugrundeingriffe, welches über die Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf einsehbar ist, wird hingewiesen. Weitere Informationen sind ebenfalls auf der Internetseite einsehbar.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise zum möglichen Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet und den notwendigen Maßnahmen aufgenommen.

zu T 6, Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61, Abtl. 61.2 Regional-/Bauleitplanung

mit Schreiben vom 27.02.2014

Stellungnahme:

Überschwemmungsgebiet

Der Planungsbereich grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg. Die Hochwassergefahrenkarte der Sieg weist jedoch für extreme Hochwasserereignisse im Plangebiet Überschwemmungen aus. Des Weiteren muss im Hochwasserfall mit einer möglichen Gefährdung des Planbereiches durch aufsteigendes Grundwasser (Qualmwasser) gerechnet werden. Daher sind gem. § 5 Abs. 2 WHG auf weitergehende Vorkehrungen der Bauvorsorge hinzuweisen. In diesem Zusammenhang wird auf die Hochwasserschutzfibel des BMVI hingewiesen.

Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A (im Genehmigungsverfahren) des Wasserschutzgebietes im Einzugsgebiet der Grundwassergewinnungsanlage des Wahnbachtalsperrenverbandes im Siegbogen bei Hennef.

Es besteht die Möglichkeit, dass die Bezirksregierung Köln in Zukunft das Wasserschutzgebiet im Siegbogen bei Hennef, auf das Plangebiet erweitert oder innerhalb des Plangebietes festsetzt. Auf dann ggf. geltende, weitergehende Anforderungen wird hingewiesen.

Grundwasserschutz

Unter Pkt. 3.3.1 der Begründung zu o. g. Planung wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet aufgrund der Nähe zur Sieg im Einflussbereich von Grundwasserschwankungen befindet. Dies sollte bei Hochbaumaßnahmen, insbesondere mit Keller, beachtet und durch gutachterliche Vorgaben unterstützt werden.

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Straßenverkehr

Es wird darauf hingewiesen, dass – wie der Begründung unter 3.1.1 zu entnehmen – der geplante nördliche Seitenraum der Alten Ladestraße nicht das erforderliche Maß von 2,50 m gemäß den „Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen“ erfüllt.

Die Einhaltung ist im Hinblick auf die sich hieraus ableitende nutzbare Gehwegbreite von 1,80 m umso wichtiger, da bei einem nur einseitigen Gehweg zwangsweise von Begegnungen (Fußgänger mit Gehhilfen, Rollstuhlfahrer,...) auf dem Gehweg ausgegangen werden muss.

Einsatz erneuerbarer Energien

Gem. § 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 Bebauungsplanes auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Abwägung:

Die Anregungen und Hinweise zum Überschwemmungsgebiet, Grundwasserschutz, Abfallwirtschaft und dem Einsatz erneuerbarer Energien werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bereich der Trinkwassergewinnungsanlage Stoßdorf gab es bis Ende 2014 auch ein Wasserschutzgebiet im westlichen Stadtgebiet von Hennef. Die zugehörige Rechtsverordnung trat im Dezember 1974 in Kraft. Nach dem Landeswassergesetz treten Rechtsverordnungen zu Wasserschutzgebieten nach 40 Jahren außer Kraft, so dass dieses Wasserschutzgebiet ab dem 01.01.2015 faktisch nicht mehr existiert. Bislang wurde weder eine neue Rechtsverordnung erlassen, noch eine vorläufige Unterschutzstellung dieses Bereiches erwirkt. Aus diesem Grund wird auf einen Hinweis im Bebauungsplan verzichtet.

Die Verkehrsfläche wird im nördlichen Bereich der Alten Ladestraße, d.h. an der südlichen Grenze vergrößert und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die notwendigen Regelquerschnitte und eine Breite des Gehwegs von 2,50 m im Bereich der Alten Ladestraße zu gewährleisten.

zu T 7, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

mit Schreiben vom 07.03.2014

Stellungnahme:

Da das Plangebiet südlich des Abschnittes 1,9 der Landesstraße L 333 liegt, sind wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung betroffen. Die Straßenbauverwaltung erhebt Bedenken gegen die Umsetzung der Bauleitplanung. Mit der im Jahre 2012/2013 umgesetzten Bauleitplanung Nr. 01.3 Ladestraße/Bahnhofsumfeld hatte die Stadt Hennef im gleichen Bereich eine verkehrliche Umerschließung über das klassifizierte Straßennetz umgesetzt. Schon damals war diese Umsetzung mit Schwierigkeiten in der Straßenplanung behaftet. Mit der weiteren zukünftig vorgesehenen verkehrlichen Belastung des Ortskerns von Hennef befürchtet die Straßenbauverwaltung, dass weitere verkehrliche und sicherheitsrelevante Aufgaben entstehen. Seitens des Landesbetriebs Straßenbau NRW wird darauf hingewiesen, dass, sollten Umbauten/Ergänzungen im Straßennetz notwendig werden, diese Aufgaben planungs- und kostenmäßig gänzlich alleine zu Lasten der Stadt Hennef gehen werden. Die Straßenbauverwaltung des Landes NRW wird sich an keinen Kosten beteiligen.

Abwägung:

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 01.63 Alte Ladestraße Nord ist zur Analyse der verkehrlichen Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung und zur Überprüfung der Kapazität der Verkehrsqualität der benachbarten Knotenpunkte eine Verkehrsuntersuchung erforderlich. Die Verkehrsuntersuchung wurde durch das Büro Brilon, Bondzio und Weiser (Stand: Juli 2013) vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass zur Abwicklung der Verkehrsbelastungen des Prognosefalls mit den Bauvorhaben an der Nordseite der Alten Ladestraße am Knotenpunkt Frankfurter Straße / Alte Ladestraße (ehemalige Bachstraße) ein Aufstellbereich für die Linksabbieger von der Frankfurter Straße in die Alte Ladestraße (ehemalige Bachstraße) mit einer Länge von 2 Pkw-Einheiten einzurichten ist. Zur Abwicklung der Verkehrsbelastungen des Prognosefalls mit zusätzlichem Verkehr durch weitere Parkhausnutzer ist darüber hinaus auch am Knotenpunkt Frankfurter Straße/Bahnhofstraße ein Aufstellbereich für die Linksabbieger von der Frankfurter Straße in die Bahnhofstraße mit einer Länge von 2 Pkw-Einheiten einzurichten.

Der Verkehrsgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgeschlagene Anbindung der Bauvorhaben keine Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr zu erwarten sind. Unter der Voraussetzung, dass die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen umgesetzt werden, werden die Bauvorhaben die allgemeine Verkehrssituation nicht spürbar beeinträchtigen. Die Verkehrserschließung der Bauvorhaben kann durch die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen gewährleistet werden.

Die im Gutachten benannten Umbaumaßnahmen wurden bereits umgesetzt, so dass damit die in der Stellungnahme benannten Bedenken ausgeräumt sind.

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

- DB Netze
- Westnetz GmbH
- Unitymedia NRW GmbH
- Wahnbachtalsperrenverband
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 33
- Amt für Kinder, Jugend und Familie
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

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

- 2. Dem vorgestellten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01.63 Hennef (Sieg) - Alte Ladestraße Nord 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), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01.63 Hennef (Sieg) – Alte Ladestraße Nord mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.**

Begründung

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 15.06.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss gem. §§ 13a Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.63 Hennef (Sieg) – Alte Ladestraße Nord wird erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Mit der Entwicklung des südlichen Bereichs der Ladestraße und der erstmaligen Herstellung einer öffentlichen Erschließung ist die Möglichkeit einer Bebauung auf der Nordseite der Ladestraße gegeben. Eine Bebauung gem. § 34 BauGB ist hier nur schwer steuerbar und teilweise auch gar nicht umsetzbar. Hier ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung (Aussagen zur Bauweise, Unterbringung des ruhenden Verkehrs) nur im Rahmen des § 30 BauGB möglich.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 18.12.2013 wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01.63 Hennef (Sieg) – Alte Ladestraße Nord zur frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 12.01. bis zum 07.02.2014 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 16.12.2015 soll der Bauungsplan-Entwurf Nr. 01.63 Hennef (Sieg) – Alte Ladestraße Nord zur Offenlage beschlossen werden.

Flächennutzungsplan

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.63 gemischte Baufläche vorsieht, entspricht die Ausweisung von Mischgebieten (MI) im Bebauungsplan den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Bebauungsplan kann also gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.63 Hennef (Sieg) – Alte Ladestraße Nord umfasst die Grundstücke zwischen der Bahnhofstraße, der Frankfurter Straße und der Alten Ladestraße (ehemals Bachstraße und Ladestraße). Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich überwiegend in privatem Besitz.

Städtebauliches Konzept

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebietenutzung (MI) vorgesehen. Geplant ist es, die Bebauung entlang der Frankfurter Straße im bestehenden Kontext weiter zu entwickeln.

Durch die neu gebaute Alte Ladestraße und die neuen Verkaufseinrichtungen zwischen der Bahntrasse und der Alten Ladestraße entstehen hier neue attraktive Bereiche, die einer geschlossenen Bebauung zugeführt werden sollen. Da hier auf den ehemaligen Grundstücksrückseiten neue Baumöglichkeiten entwickelt werden sollen, setzt hier der Bebauungsplan mit Baulinien und Baugrenzen eine in Teilen zwingend, in den südlichen Teilen bis zu dreigeschossige Bebauung fest, die dem Gebiet eine völlig neue Gestaltung geben wird.

Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist umschlossen von bestehenden innerstädtischen Erschließungsstraßen. Die

Frankfurter Straße mit ihrer Bedeutung als innerstädtische Hauptverkehrs- und Einkaufsstraße ist im Norden in das Plangebiet einbezogen. Im Süden liegt angrenzend an das Plangebiet die neu ausgebaute Alte Ladestraße, die nicht nur die Erschließung der Bebauung im Plangebiet sicher stellt, sondern insbesondere auch die neuen Verkaufseinrichtungen und das Parkhaus entlang der Bahntrasse erschließt.

Angeschlossen ist die Alte Ladestraße im Bereich des Bahnhofs an die Bahnhofstraße und im Osten an die Alte Ladestraße (ehemalige Bachstraße), die beide in die Frankfurter Straße münden. Durch diese bestehenden Straßen sind die Flächen des Plangebietes sehr gut erschließungstechnisch angebunden. Die aus den bestehenden und geplanten Nutzungen resultierenden Verkehrsbelastungen werden über diese Erschließungen abgewickelt.

Die Planung sieht derzeit einen einseitig auf der Nordseite verlaufenden 1,77 m breiten Gehweg vor sowie eine 5,5 m breite Fahrbahn für 2-Richtungsverkehr und 0,5 m breiten Bordstreifen auf der Südseite (sog. Schrammbord). In den Kurven- und Einmündungsbereichen weitet sich die Verkehrsfläche auf, um so den Verkehrsströmen und auch dem LKW-Verkehr Rechnung zu tragen. Durch die genannte Ausweitung der Verkehrsflächen der Ladestraße kann teilweise ein 2,50 m breiter Fußweg ausgebaut werden.

Innere Erschließung

Da das Plangebiet mit nur ca. 15 m bis 75 m eine relativ geringe Tiefe im Bereich der Mischgebietsausweisung aufweist und von bestehenden Stadtstraßen umschlossen ist, werden keine zusätzlichen inneren Erschließungen erforderlich.

Trotzdem kann es möglich sein, dass private Bauherren Fußgängerpassagen durch das Gebiet von der Frankfurter Straße zur Alten Ladestraße planen, um so die Nutzungsbereiche miteinander zu verknüpfen. Da diese Planung aber nicht durch die Bauleitplanung erzwungen werden soll, wird sie nicht festgesetzt, die möglichen Passagen sind damit private Durchgänge, die nach den Wünschen der Bauherren entstehen können.

Ruhender Verkehr

Bei den bestehenden, teilweise hoch ausgenutzten und intensiv bebauten Grundstücken ist bereits heute das Problem der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erkennbar. Hier ist es das Konzept des Bebauungsplanes, Stellplätze auch als Tiefgaragen oder im Haus zu ermöglichen oder abzulösen. Es gilt für diesen Bereich die Ablösesatzung der Stadt Hennef, die hier angewendet werden darf. Die Lage unmittelbar gegenüber einem neuen Parkhaus ermöglicht auch die Lösung eines externen Stellplatznachweises.

Verkehrsgutachten

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 01.63 Alte Ladestraße Nord ist zur Analyse der verkehrlichen Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung und zur Überprüfung der Kapazität der Verkehrsqualität der benachbarten Knotenpunkte eine Verkehrsuntersuchung erforderlich. Die Verkehrsuntersuchung wurde durch das Büro Brilon, Bondzio und Weiser (Stand: Juli 2013) vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass zur Abwicklung der Verkehrsbelastungen des Prognosefalls mit dem Bauvorhaben an der Nordseite der Alten Ladestraße am Knotenpunkt Frankfurter Straße / Alte Ladestraße (ehemalige Bachstraße) ein Aufstellbereich für die Linksabbieger von der Frankfurter Straße in die Alte Ladestraße (ehemalige Bachstraße) mit einer Länge von 2 Pkw-Einheiten einzurichten ist. Zur Abwicklung der Verkehrsbelastungen des Prognosefalls mit zusätzlichem Verkehr durch weitere Parkhausnutzer ist darüber hinaus auch am Knotenpunkt Frankfurter Straße/Bahnhofstraße ein Aufstellbereich für die Linksabbieger von der Frankfurter Straße in die Bahnhofstraße mit einer Länge von 2 Pkw-Einheiten einzurichten.

Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der

Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Um den Anforderungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Umweltbelange und des Artenschutzes nachzukommen, wurden im Vorfeld der Planaufstellungen artenschutzrechtliche Untersuchungen bezüglich Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in das Planverfahren integriert. Es wurde bei den Untersuchungen festgestellt, dass keine nachhaltigen Störungen der Populationen zu erwarten sind.

Immissionen

Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (Kramer Schalltechnik, Bericht Nr. 1302009/02 vom 30.11.2015) wurde die zukünftige Verkehrsgeräuschkarte (Straße und Schiene) innerhalb des Plangebietes berechnet.

In dem Gutachten wurde die Geräuschkarte (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr, Gewerbe) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.63 „Alte Ladestraße Nord“ der Stadt Hennef untersucht.

Verkehrsgeräusksituation innerhalb des Plangebietes

Straßen- und Schienenverkehr

Die zukünftige Verkehrsgeräusksituation innerhalb des Plangebietes wurde berechnet und in Form von farbigen Lärmkarten für die Tages- und Nachtzeit dargestellt. Dabei wurde die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauungsfestsetzung berücksichtigt.

Beim Vergleich der Verkehrsgeräuschorientierungswerte für MI-Gebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten wird ersichtlich, dass am Tage an der Gebäudefront zur Frankfurter Straße Überschreitungen um bis zu 8 dB vorliegen. Zur Nachtzeit beträgt die Überschreitung bis zu 9 dB. An den übrigen Straßenseiten (Alte Ladestraße, Bahnhofstraße und im Bereich der ehemaligen Bachstraße) liegen ebenfalls Überschreitungen vor, die allerdings von der Höhe her etwas geringer sind. Höheren Immissionen durch den Schienenverkehr zur Nachtzeit ist der Bereich Alte Ladestraße (ehem. Bachstraße) sowie der nicht vom EKZ abgeschirmte Bereich an der Ecke Alte Ladestraße (ehem. Bachstraße) / Alte Ladestraße ausgesetzt (nachts bis 66 dB(A)). Im Innenbereich (rückseitige Fassaden) werden die Orientierungswerte eingehalten.

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. 01.63 liegt ca. 4 km außerhalb der etwa bei Siegburg-Stallberg endenden Tagschutzzone 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 reicht an die Nachtschutzzone ($L_{Aeq} = 55$ dB(A) bzw. $L_{Amax} = 6$ m 57 dB(A) bis auf 140 m an das Plangebiet heran.

Aus der Fluglärmbelastung allein resultiert die Empfehlung, im Plangebiet generell den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ einzuhalten.

Schallminderungsmaßnahmen (Verkehr)

In dem Gutachten 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 ausgelegt. Die Anforderungen hinsichtlich des Straßen- und Schienenverkehrs werden im Bebauungsplan als flächenmäßige Lärmpegelbereiche festgesetzt (Lärmpegelbereiche IV und V). Als weiteres Kriterium sollte wegen des Fluglärms generell der Lärmpegelbereich III (Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ von 35 dB) eingehalten werden. Der Lärmpegelbereich III bedingt bei Neubauten nur relativ erhöhte bauliche Anforderungen.

Planungsrechtliche Umsetzung

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die hier vorkommenden Lärmpegelbereiche flächenmäßig festgesetzt. Dabei wird der Lärmpegelbereich nach DIN 4109 und das je nach Raumart erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$ in dB) der Außenbauteile entsprechend der Tabelle im Bebauungsplan angegeben.

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. Dabei darf aber wegen des Fluglärms keinesfalls der Lärmpegelbereich III unterschritten werden.

Ab dem Lärmpegelbereich IV, d. h. im gesamten Plangebiet, wird der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen an Schlafräumen zwingend vorgeschrieben.

Betriebsgeräuschsituation

Geplantes Einkaufszentrum mit Parkhaus im Bebauungsplan Nr. 01.3

Die Betriebsgeräuschimmissionen durch alle Nutzungen im Zusammenhang mit dem im Sondergebiet des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 01.3 geplanten Einkaufszentrums mit Parkhaus sind bezogen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen nach TA Lärm beurteilt worden. Relevante Geräuschquellen sind das Parkhaus und das Geschehen im Zusammenhang mit der Geschäftsnutzung (Anlieferung, technische Anlagen usw.).

Auf der Basis der schalltechnischen Gutachten im Baugenehmigungsverfahren wurden im Bereich der geplanten Bauzeile an der Alten Ladestraße Überschreitungen um bis zu 5 dB des für Mischgebiete nach TA Lärm am Tage geltenden Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) ermittelt. Zur Nachtzeit wird im gesamten Plangebiet Nr. 01.63 (auch mit dem möglichen Ausbauzustand an der Alten Ladestraße) der entsprechende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) durch das Einkaufszentrum mit Parkhaus sicher eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm wird bei den vorliegenden Abstandsverhältnissen und Schutzanforderungen eingehalten.

Schallminderungsmaßnahmen (Gewerbe)

Als Schallminderungsmaßnahme (Gewerbelärm) wird festgesetzt, dass im betroffenen Bereich der möglichen Bauzeile an der Alten Ladestraße offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen werden. Beispielsweise kann dies durch eine entsprechende Grundrissanordnung, Festverglasungen an Aufenthaltsräumen oder verglaste Balkone / Wintergärten realisiert werden. Der exakte Verlauf der betroffenen Fassadenbereiche wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Gewerbliche Nutzungen und Stellplatznutzungen im Bebauungsplangebiet Nr. 01.63

Derzeit finden innerhalb des Plangebietes nur wenig geräuschintensive Nutzungen in Form von Geschäften, Stellplätzen und Lagern statt. Zukünftig sollte in dem entstehenden Innenbereich

hinter den geschlossenen Straßenrandbebauungen jede gewerbliche Tätigkeit (z. B. Fahrzeugbewegungen) zur Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) ausgeschlossen werden.

Dies betrifft nicht im Innenbereich angelegte private Stellplätze für Anwohner. 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.

Verkehrsräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebietes auf bestehenden öffentlichen Verkehrswegen

Der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr des Bebauungsplangebietes Nr. 01.63 „Alte Ladestraße Nord“ auf öffentlichen Verkehrsflächen wurde im Bereich bestehender baulicher Nutzungen zu bewerten. Angesichts der zu erwartenden, relativ geringen zusätzlichen Verkehrserzeugung des Plangebietes, sind nur sehr geringe Pegelerhöhungen an bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten, die weder als beurteilungs- noch als abwägungsrelevant eingestuft werden können.

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 (mit Ausnahme des Schallgutachtens) wurden bereits zur Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 18.12.2013 zur Verfügung gestellt. Zusammenfassungen der Gutachten sind der Vorlage beigelegt.

Auswirkungen auf den Haushalt

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

Bemerkungen

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)
der Jugendhilfeplanung überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 09.11.2015
In Vertretung

Anlagen

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Stellungnahmen T 1 – T 7
- Übersichtsplan
- Bebauungsplan – Entwurf gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs.2 BauGB
Verfasser: sgp architekten + stadtplaner BDA, Bonn
Stand: 03.12.2015
- Textliche Festsetzungen gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)
Verfasser: sgp architekten + stadtplaner BDA, Bonn
Stand: 03.12.2015
- Begründung gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)
Verfasser: sgp architekten + stadtplaner BDA, Bonn
Stand: 03.12.2015
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01.63 Alte Ladestraße Nord
Verfasser: BBW, Bochum
Stand: Juli 2013
(hier: Zusammenfassung/Versand der Unterlagen bereits zur Sitzung am 18.12.2013)

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01.63 Alte Ladestraße Nord
Verfasser: Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin
Stand: 30. November 2015
(hier: Zusammenfassung)

- Artenschutzfachbeitrag (bzgl. Vögel) zum Bebauungsplan Nr. 01.63 Alte Ladestraße Nord
Verfasser: Dipl.-Geograph Elmar Schmidt, Bonn
Stand: 09.07.2013
(hier: Zusammenfassung/Versand der Unterlagen bereits zur Sitzung am 18.12.2013)

- Artenschutzfachliche Prüfung – Stufe II hinsichtlich der Fledermausfauna, Bebauungsplan Nr. 01.63 Alte Ladestraße Nord
Verfasser: Dipl.-Biol. Mechtild Höller, Leverkusen
Stand: September 2013
(hier: Zusammenfassung/Versand der Unterlagen bereits zur Sitzung am 18.12.2013)