

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.63 "Alte Ladestraße Nord"

Begründung

Entwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 03. Dezember 2015

sgparchitekten + stadtplaner BDA
NAUMANN / HACHTEL / BAUER

Justus-von-Liebig-Str.22
53121 Bonn

Tel 0228 - 925987-0
Fax 02225 - 925987-029
info@sgp-architekten.de
www.sgp-architekten.com

Inhalt

Begründung

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

- 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 Sonstige Fachplanung
 - 2.5.1 Artenschutzrechtliche Belange
 - 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
 - 3.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.2.5 Geschosse und Höhenfestsetzungen
 - 3.2.6 Festsetzung für den Erhalt von Bäumen und private Grünflächen
 - 3.2.7 Denkmalschutz
 - 3.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen
 - 3.3.1 Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebietes
 - 3.3.2 Betriebsgeräuschsituation
 - 3.3.3 Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebietes auf bestehenden öffentlichen Verkehrswegen

- 4. Hinweise**
 - 4.1. Kampfmittel
 - 4.2 Geohydrologische Verhältnisse
 - 4.3 Einbau von Recyclingstoffen

- 4.4 Bau- und Bodendenkmäler
 - 4.5 Entsorgung von Bodenmaterial
 - 4.6 Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen
 - 4.7 Überbauung und Bepflanzung von Telekommunikationslinien
 - 4.8 Einsichtnahme Unterlagen
 - 4.9 Lagebezugssystem
 - 4.10 Fluglärm
 - 4.11 Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen
 - 4.12 Überflutungsschutznachweis gemäß DIN 1986-100
 - 4.13 Denkmalschutz gemäß § 9 DSchG NW
 - 4.14 Energieversorgung
 - 4.15 Einsatz erneuerbarer Energien
-
- 5. Eingriffe in Natur und Landschaft**
 - 6. Bodenordnung**
 - 7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans/Flächenbilanz**
 - 8. Kosten und Finanzierung**

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

Der Anlass auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.63 geht auf eine grundlegend geänderte Baukonzeption im Bereich der Alten Ladestraße und der Bebauung nördlich entlang der Bahntrasse zurück.

Insbesondere durch die neuen Verkaufseinrichtungen entlang der Bahntrasse werden die derzeitigen Grundstücksrückseiten der Grundstücke entlang der Frankfurter Straße deutlich aufgewertet. Die vorgesehenen neuen Baumöglichkeiten entlang der Alten Ladestraße führen hier zu Veränderungswünschen der Grundstückseigentümer.

Um die bauliche Entwicklung vorzubereiten und zu leiten, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 01.63 „Alte Ladestraße Nord“ ist es also, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Bauflächen für Gewerbe- und Wohnnutzung entlang der Alten Ladestraße als Blockrand zu schaffen. Diese sollen zur städtebaulichen Aufwertung im Bereich der Alten Ladestraße und zur geordneten Entwicklung des Bahnhofumfeldes, auch unter Berücksichtigung der Entwicklung von Gewerbeflächen entlang der Bahntrasse, beitragen.

Die Bestandsbebauung im Plangebiet entlang der Frankfurter Straße, der Bahnhofstraße und der Alten Ladestraße (ehemalige Bachstraße) soll als Blockrand verfestigt werden. Die Innenbereiche sollen durch die Festsetzung von bebaubaren und von Bebauung frei zu haltenden Flächen geordnet und entsprechend der geplanten Bebauung an der Alten Ladestraße verträglich strukturiert werden.

Vorgesehen ist es, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, da es sich um die Weiterentwicklung von bereits baulich genutzten Flächen im Innenbereich handelt.

Hierbei wird das beschleunigte Verfahren angewendet, da die Größe der zulässigen Grundfläche mit ca. 9.360 qm überbaubarer Fläche deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 15.140 qm. Rund 10.820 qm werden als Mischgebietsfläche und ca. 460 qm als private Grünfläche festgesetzt. Rund 3.860 qm sind als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.63 „Alte Ladestraße“ wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es handelt sich bei der zu überplanenden Fläche um Grundstücke der Innenentwicklung, welche sich innerhalb des bebauten Gebietes der Innenstadt Hennef befinden, und im Rahmen des Planverfahrens überplant werden.

Artenschutzrechtliche Aspekte wurden im Rahmen von Artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen bezüglich Vögel und Feldermäuse bearbeitet. Gutachterlich wurde dabei festgestellt, dass keine nachhaltigen Artenschutzprobleme bei Umsetzung der Planungen erwartet werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und liegt nordöstlich des Bahnhofs im Zentrum von Hennef. Die Frankfurter Straße als Hauptverkehrs- und Einkaufsstraße ist auf einer Länge von ca. 200 m Teil des Bebauungsplanes im Nord-Osten.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Frankfurter Straße
- im Osten durch die Alte Ladestraße (ehemalige Bachstraße)
- im Westen durch die Bahnhofstraße und
- im Süden durch die Alte Ladestraße.

Das Plangebiet umfasst folgende Flure und Flurstücke der Gemarkung Geistingen: In Flur 5, Flurstücke Nr. 932, 1245, 1247, 1249, 1251, 1253, 1265, 1266, 1301, 1302, 1303, 1304, 1306, 1307, 1308, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1757 tw., 1758, 1759 tw., 1761 tw., 1762, 1772, 1773, 1774, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 659/75, 75/1, 75/3, 76/2, 76/3.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich ca. 15.100 qm, das entspricht einer Fläche von 1,51 ha.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan dargestellt, der Teil dieser Begründung ist.

Das Plangebiet weist keine besonderen topographischen Merkmale auf. Es entstehen keine topographisch bedingten Planungsprobleme oder besonders zu berücksichtigende Planungssituationen.

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 Regionalplans 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

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Textbebauungspläne Nr. 01.14 und Nr. 01.24 teilweise von dem Bebauungsplan Nr. 01.63 überlagert werden. Sie verlieren für die überlagerten Teile mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 01.63 ihre Gültigkeit. Die darin enthaltenen Textlichen Festsetzungen werden weitgehend in dem Bebauungsplan Nr. 01.63 aufgenommen, bzw. geringfügig modifiziert.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert im Bereich der Frankfurter Straße das Naturschutzgebiet des Hanfbaches. Der Bachlauf des Hanfbaches wurde 2008 im Landschaftsplan Nr. 9 (Stadt Hennef-Uckerather Hochfläche) durchgehend bis zur Mündung in die Sieg als Naturschutzgebiet (NSG) festgesetzt. Da der Hanfbach in diesem Bereich kanalisiert ist, ergeben sich jedoch keine inhaltlichen Kollisionen.

Weitere Überschneidungen mit Schutzgebieten des Landschaftsgesetzes mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht vorhanden.

Da das Plangebiet mit seiner Nordgrenze lediglich ca. 50 m vom Ufer der Sieg entfernt liegt, befindet sich der Geltungsbereich der Bebauung im Nahbereich des FFH-Gebietes Sieg (DH-5210-303)).

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.3 „Ladestraße / Bahnhofsumfeld“ wurde die Verträglichkeit der Bebauungsplanfestsetzungen mit dem Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung überprüft.

Die durchgeführte UVP-Vorprüfung ließ erkennen, dass trotz der relativ geringen Distanz zum FFH-Lebensraum eine nennenswerte Beeinträchtigung des FFH-Gebietes Sieg bzw. eines der genannten Erhaltungsziele durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten ist.

Als Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass von der Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung abgesehen werden konnte.

Nach aktuellem Stand sind keine Aspekte erkennbar, die zu einer Neubewertung der hier zu berücksichtigenden Belange auch des Bebauungsplanes Nr. 01.63 führen.

Eine nennenswerte Beeinträchtigung des FFH Gebietes Sieg ist durch den Bebauungsplan Nr. 01.63 nicht zu erwarten.

2.5 Sonstige Fachplanungen

2.5.1 Artenschutzrechtliche Belange

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes von Dezember 2007 ist eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europäischen Vorgaben erfolgt. Demnach sind bei

allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren auch die europäischen Bestimmungen zu prüfen.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung sind nach nationalem und internationalem Recht unterschiedliche Schutzkategorien zu beachten: besonders geschützte Arten, streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten, europäische Vogelarten.

Die besonders geschützten Arten sind in der Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung und im Anhang A oder B der EG- Artenschutzverordnung aufgeführt. Darüber hinaus sind alle FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. Im Hinblick auf die Säugetiere gehören beinahe alle heimischen Arten mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger „Problemarten“ (z. B. Feldmaus, Nutria) zu dieser Schutzkategorie. Alle Amphibien, Reptilien und Neunaugen sind besonders geschützt. Auch die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten. Bei den Farn- und Blütenpflanzen, Moosen, Flechten und Pilzen sind einzelne Arten, zum Teil auch komplette Gattungen und Familien, besonders geschützt (z. B. alle Orchideen und Torfmoose).

Die streng geschützten Arten stellen eine Teilmenge der besonders geschützten Arten dar. Es sind Arten, die in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung oder in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind. Von den Wirbeltieren gehören alle Fledermausarten, zahlreiche Vogelarten sowie einige Amphibien und Reptilien zu dieser Schutzkategorie. Von den wirbellosen Tierarten sind nur wenige sehr seltene Schmetterlinge und Käfer sowie einzelne Mollusken, Libellen und Spinnen streng geschützt. Auch bei den Farn- und Blütenpflanzen fallen nur einzelne Arten unter den strengen Artenschutz.

Alle in Europa heimischen, wildlebenden Vogelarten zählen nach der Vogelschutzrichtlinie zu den europäischen Vogelarten. Alle europäischen Vogelarten sind zugleich besonders geschützt. Einige Arten (z. B. alle Greifvögel und Eulen) sind auf Grundlage der Bundesartenschutzverordnung oder der EG-Artenschutzverordnung auch streng geschützt.

Nach § 42 (5) Satz 5 BNatSchG wurden in der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes die nur nach nationalem Recht besonders geschützten Arten, also alle geschützten Arten außer den europäischen geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten, bei Planungs- und Zulassungsvorhaben von den artenschutzrechtlichen Verboten pauschal freigestellt. Beim Antreffen bedeutender Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen sollte jedoch einzelfallbezogen eine Behandlung dieser Arten abgestimmt werden.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Um den gesetzlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG nachzukommen, wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Artenschutz-Fachbeitrag (bezüglich Vögel) zum Bebauungsplan 01.63 Hennef (Sieg); Dipl.-Ing. Geograph E. Schmidt, Bonn, 09.07.2013
- Artenschutzfachliche Prüfung Stufe II hinsichtlich der Fledermausfauna – Büro für Faunistik Dipl.-Ing. M. Höller, Leverkusen, 23. September 2013

Die oben genannten Gutachten kommen bei der artenschutzfachlichen Eingriffsbewertung zu folgenden Ergebnissen:

Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch die Planung im Bebauungsplanbereich keine Verschlechterungen des Erhaltungszustandes der lokalen Population der

– Haussperlinge und sonstigen Vogelarten

zu erwarten.

Die gutachterliche Prüfung der Fledermausfauna kommt zu dem Ergebnis, das bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, die im oben genannten Gutachten aufgelistet sind, keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG und keine Verschlechterung der lokalen Populationen der Zwergfledermaus, Wasserfledermaus, Flughautfledermaus und Großer Abendsegler zu erwarten sind.

2.6 Vorhandene Flächennutzung

Bestimmend im Plangebiet ist die Blockrandbebauung mit zwei-, überwiegend dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Frankfurter Straße und der Bahnhofstraße. Die Erdgeschosszone ist durchgehend mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen belegt, die oberen Geschosse werden gewerblich, oder einschließlich ausgebauter Dachgeschosse für Wohnen genutzt.

Im Osten wird der bestehende Blockrand durch eine private Gartenparzelle unterbrochen, die den Block in Richtung Süden bis zur Alten Ladestraße durchdringt.

Die Grundstücksbereiche entlang der Alten Ladestraße sind mit Nebengebäuden unterschiedlicher Größe bebaut. Hier sind auch die Stellplätze sowie Garagen und Carportanlagen für die Nutzungen entlang der Frankfurter Straße untergebracht. Die Grundstücksausnutzungen in diesen Bereichen sind sehr unterschiedlich und wurden nicht auf der Grundlage einer zusammenhängenden städtebaulichen Planung geordnet entwickelt, sondern entstanden nach den unterschiedlichen Bedürfnissen und Überlegungen der einzelnen Eigentümer.

2.7 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb der historischen Siedlungsfläche der Stadt Hennef, die sich hier sehr angepasst an den Verlauf der Sieg entwickelt hat.

Aufgrund dieser natürlichen Gegebenheiten hat sich das Siedlungsgebiet in der Vergangenheit nicht nach Nordosten sondern in nordwestlicher und südöstlicher Richtung ausgeweitet. In der zentralen Mitte dieser aktuellen Siedlungsgebiete verläuft die Frankfurter Straße, die ein wichtiges städtebauliches Rückgrad der Innenstadt Hennef darstellt.

Zwischen der Frankfurter Straße und der Bahntrasse entwickelt sich derzeit östlich, anschließend an den Bahnhof, der Versorgungsbereich der Innenstadt weiter. Diese Entwicklung schafft die Voraussetzung für die funktionale und bauliche Weiterentwicklung der angrenzenden Bereiche. Frühere „Rückseiten“ der Grundstücke entlang der Frankfurter Straße erhalten dadurch neue Entwicklungsimpulse, die sich städtebaulich geordnet vollziehen sollen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 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 zwischen ca. 1,20 m - 1,77 m breiten Gehweg vor sowie teilweise 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 Alten Ladestraße kann auf der Nordseite teilweise ein 2,50 m breiter Fußweg ausgebaut werden.

3.1.2 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.

Inwieweit die Anleiterbarkeit des Blockinnenbereichs durch die Feuerwehr gewährleistet sein muss, ist vom Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sofern die Anleiterbarkeit des Innenbereichs erfolgen muss, ist eine Durchfahrt auf das betroffene Grundstück von der Alten Ladestraße aus mit einer Durchfahrtshöhe von 3,50 m herzustellen.

3.1.3 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 ermögli-

chen oder abzulösen. Es gilt für diesen Bereich die Ablösesatzung der Stadt Hennef, die hier angewendet werden kann. Die Lage unmittelbar gegenüber einem neuen Parkhaus ermöglicht auch die Lösung durch einen externen Stellplatznachweis.

Zum Schutz des festgesetzten Baudenkmals und des Denkmalbereichs, der die Grünparzelle mit Baumbestand umfasst, werden hier die Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs eingeschränkt. Der Bebauungsplan setzt dazu fest, dass innerhalb des festgesetzten Denkmalbereichs Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Darüber hinaus ist eine Tiefgarage innerhalb der privaten Grünfläche nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Um eine möglichst große zusammenhängende Grünfläche zu erhalten, wird der Bereich der Tiefgaragenzufahrt von Süden her an der südöstlichen Grenze der privaten Grünfläche festgesetzt.

3.1.4 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 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.

Die im Verkehrsgutachten vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen sind bereits umgesetzt.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebietsnutzung (MI) vorgesehen. Geplant ist es, die Bebauung entlang der Frankfurter Straße im bestehenden Kontext weiter zu entwickeln. Entlang der Frankfurter Straße und der Bahnhofstraße ist daher eine dem Bestand entsprechende maximal dreigeschossige geschlossene Bebauung zulässig.

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 südöstlichen Teilen bis zu dreigeschossige Bebauung fest, die dem Gebiet eine völlig neue Gestaltung geben wird.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für alle Baugrundstücke Mischgebiet (MI) fest. Diese Festsetzung ermöglicht es, wie im Bestand der Frankfurter Straße vorhanden, eine Mischung von Wohnen,

Dienstleistung und Gewerbe sowie Einkaufen vorzusehen. Diese Mischung soll auch weiter erhalten bleiben und auf den noch weniger baulich genutzten Grundstücksbereichen weiterentwickelt werden.

Um den Charakter des Quartiers zu erhalten und in seiner Art weiter zu entwickeln, werden im Bebauungsplan folgende Anlagen und Nutzungen zugelassen bzw. als nicht zulässig festgesetzt.

1. Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten (MI) die Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter Ziffer 2 genannten
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind die in Mischgebieten (MI) allgemein zulässig Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung Sexualdarstellungen sind
- Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und / oder Unterhaltungsgeräten sind
- Einzelhandelsbetriebe, in denen der Verkauf von Sexartikeln durchgeführt und Filme mit Sexdarstellungen vorgeführt werden

3. Gem. § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig sind die in Mischgebieten (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

4. Nicht zulässig sind folgende Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO:

- Bordelle
- Bordellartige Betriebe
- Wohnungsprostitution

Diese Festsetzungen entsprechen den Bestimmungen des Textbebauungsplanes Nr. 01.14 und werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.63 übernommen und wurden darüber hinaus noch ergänzt.

Die gemäß dem Textbebauungsplan Nr. 01.24 getroffenen Festsetzungen für den hier festgesetzten Abschnitt B, derartige Vorhaben im 1. Obergeschoss oder im Kellergeschoss ausnahmsweise zuzulassen, werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da sich nach den neuen Zielsetzungen das Plangebiet anders entwickeln soll, als diese zum Zeitpunkt der Planaufstellung dieser Bebauungspläne vorgesehen war.

Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig, um den Charakter dieses zentralen Versorgungsbereichs als Einkaufs- und Versorgungsstandortes nicht zu gefährden. Um das knappe Flächenangebot nicht durch flächenintensive Nutzungen zu blockieren und zusätzliche Verkehrs- und Immissionsbelastungen zu vermeiden, werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Mischgebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird somit gegenüber dem Maximalwert von GRZ = 0,6 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf eine GRZ = 1,0 erhöht.

Entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Abs. 1 überschritten werden, wenn besondere Gründe dies erfordern. Da es sich bei dem Grundstück um eine innerstädtische Lage handelt, die möglichst effektiv genutzt werden soll und auch bei der bisherigen Nutzung eine GRZ = 1,0 vorhanden ist, stehen öffentliche Belange der Festsetzung nicht entgegen.

Eine Vielzahl der bestehenden Grundstücke an der Frankfurter Straße, Alte Ladestraße (ehemalige Bachstraße) und Bahnhofstraße weisen vollständige Überbauungen der Grundstücke auf, die in dieser Ausnutzung nicht stören und auch weiterhin erhalten bleiben sollen. Hierzu wird es erforderlich, die festgesetzte GRZ entsprechend zu erhöhen.

Die Belange des gesunden Wohnens und der Bedarf nach Licht, Luft und Sonne werden hiervon nicht eingeschränkt, da in den wesentlichen Bereichen des Bebauungsplanes die Innenbereiche nur bis eingeschossig überbaubar sind und die Gebäude an der Frankfurter Straße und an der Alten Ladestraße Südausrichtungen aufweisen.

3.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird im überwiegenden Teil des Plangebiets gemäß § 22 BauNVO als geschlossene Bauweise festgesetzt. Dieses entspricht der bestehenden Situation entlang der Frankfurter Straße und den Zielen der Planung entlang der Alten Ladestraße. Bei dem schmalen Zuschnitt der meisten bestehenden Grundstücksparzellen wäre eine andere Bebauung nur bei Grundstückszusammenlegungen möglich. Es soll jedoch auch eine Bebauung auf den bestehenden Parzellen ermöglicht werden.

Für die überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen mit einer zulässigen Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss ist auch eine abweichende Bauweise mit einseitiger oder zweiseitiger Grenzbebauung zulässig. In diesen rückwärtigen Bereichen wurden die eingeschossigen Nebenanlagen bereits im Bestand als grenzständige Gebäude und auch mit Grenzabstand errichtet. Dieses soll auch weiterhin ermöglicht werden, da hier die Eigentümer sehr unterschiedliche mischgebietstypische Nutzungen vorsehen. In dem Teilbereich sind also Grenzbebauungen und die Einhaltung einseitiger oder auch beidseitiger seitlicher Grenzabstände zulässig. Dieses definiert hier die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Um die Bebauung geordnet und abgestimmt zu lenken, setzt der Bebauungsplan zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin Baulinien fest. Dieses entspricht dem Ziel, die im Verlauf der Bahnhofstraße, Frankfurter Straße und Alten Ladestraße (ehemalige Bachstraße) nachweisbaren historischen Baufluchten auch weiterhin einzuhalten und nicht durch Neubauten oder Ersatzbauten aufzureißen oder zu verändern.

Im Verlauf der Alten Ladestraße soll dieses Entwurfsprinzip fortgesetzt werden und deshalb wird auch hier eine Baulinie parallel zur Erschließung festgesetzt.

Damit bei der relativ langen, schmalen Alten Ladestraße nicht das Gefühl der Enge entsteht und trotzdem eine der Lage entsprechende bauliche Ausnutzung ermöglicht wird, wird für das oberste Geschoss eine vordere Baugrenze festgesetzt, die 3,0 m hinter der Baulinie liegt. Die gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Baulinien gelten zur Alten Ladestraße hin für das Erdgeschoss sowie das erste Obergeschoss, um hier eine durchgehend aufsteigende Wand zur Bildung einer klaren Raumkante gegenüber des Straßenraums der Alten Ladestraße zu sichern.

Die Gebäuderückseiten werden durch Baugrenzen im Regelabstand von 14,0 m zur vorderen Baulinie festgesetzt. Hierbei werden die teilweise vorhandenen Gebäudeanbauten in die Baugrenzen einbezogen.

Für den Blockinnenbereich wird in Teilbereichen eine eingeschossige Bebauung ermöglicht, um die hier sehr tiefen Grundstücke auch für Einkaufseinrichtungen und Nebengebäude nutzen zu können.

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes gibt es eine historische Gartenanlage, die als Denkmalbereich in Verbindung mit dem Baudenkmal weitgehend erhalten bleiben soll. Die Fläche wird deshalb zu einem großen Teil als Grünfläche festgesetzt und somit nicht in die überbaubare Fläche einbezogen. Eine Ausnahme bildet hier eine Teilfläche des Gartengrundstücks an der Frankfurter Straße angrenzend an die östlich anschließende Bestandsbebauung, um hier eine maßvolle Ergänzung der Bebauung an der Frankfurter Straße zu ermöglichen und gleichzeitig dem Denkmalschutz ausreichend Rechnung zu tragen. Diese Teilfläche wird als Mischgebietsfläche festgesetzt. Zur Frankfurter Straße wird die bebaubare Fläche durch eine Baulinie auf der Flurstücksgrenze definiert. Westlich und südlich wird hier die überbaubare Grundstücksfläche zur Grünfläche durch Baulinien definiert.

3.2.5 Geschosse und Höhenfestsetzungen

Die Anzahl der Vollgeschosse wird sehr differenziert festgesetzt, da sehr unterschiedliche bauliche Situationen zu berücksichtigen sind.

Da im Bereich entlang der Frankfurter Straße die Gebäude im Bestand zwischen zwei und drei Geschossen variieren und hier keine Bauzwänge ausgeübt werden sollen, wird eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt, die auch die zweigeschossigen Häuser ermöglicht. Das Gleiche gilt für die Bebauung entlang der Bahnhofstraße.

Entlang der Alten Ladestraße wird die Bebauung als zwingend zweigeschossig festgesetzt. Mit einem deutlichen Rücksprung ist in einem Teilbereich eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt. Der verbleibende Bereich lässt dort maximal drei Vollgeschosse zu. Diese Differenzierung wird aus Gründen des Schallschutzes und aus Gründen der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen erforderlich. Sollten durch die zwingenden Festsetzungen die maximalen Werte des § 17 BauNVO zur Geschossflächenzahl in Mischgebieten überschritten werden, so wird dieses aus städtebaulichen Gründen erwünscht, damit eine Bebauung in der gewünschten und beschriebenen Form auch möglich wird. Gefahren der Beeinträchtigung der Gesundheit, des Wohnens und Arbeitens in diesen Gebäuden werden nicht erwartet, da es sich nur um einzelne Grundstücke handelt, die unweit der freien Bereiche der Siegniederung liegen und nach Süden ausgerichtet sind, so dass die Belange nach Licht, Luft und Sonne berücksichtigt werden.

Um städtebauliche Überhöhungen zu vermeiden und eine bauliche Entwicklung gemäß der Bestandsbebauung zu sichern, werden zusätzlich zur Festsetzung der Vollgeschosse maximale

Gebäudehöhen festgesetzt. Diese liegen an der Frankfurter Straße bis einschließlich des Flurstücks Nr. 1245 und der Bahnhofstraße bei maximal 13,50 m, da hier Sattel- und Pultdächer der Gebäude im Bestand diese Höhen aufweisen.

Südöstlich des Flurstücks Nr. 1245 wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine maximale Firsthöhe von 12,0 m und eine maximale Traufhöhe von 8,0 m beschränkt, um hier dem Schutz des weiter südöstlich an der Frankfurter Straße benachbarten Baudenkmals Rechnung zu tragen und jeweils unterhalb der festgesetzten First- bzw. Traufhöhe des Denkmals zu bleiben. Für das Baudenkmal werden entsprechend des zu sichernden Gebäudebestands eine Traufhöhe von 8,15 m und eine Firsthöhe von 12,58 m festgesetzt, damit das Gebäude in seiner Höhe nicht verändert werden kann.

Südöstlich der privaten Grünfläche wird entsprechend des Gebäudebestands bis zur Einmündung der ehemaligen Bachstraße eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 m für den gesamten Bereich des MI-Gebietes festgesetzt.

Zur Alten Ladestraße hin wird die maximale Gebäudehöhe mit 9,50 m festgesetzt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der bebaubaren Flächen ebenfalls über die Festsetzung von Höhen zu gewährleisten. Durch diese Maximalhöhe ist es bei der festgesetzten Dreigeschossigkeit nicht möglich, ein zusätzliches Dachgeschoss zu errichten. Um hier den Blockrand entsprechend des Bestands an der Bahnhofstraße und der Frankfurter Straße städtebaulich zu ergänzen, eine maßvolle Bebaubarkeit und Ausnutzung der Flurstücke zu ermöglichen und gleichzeitig einen seitlichen Abschluss des Straßenraumes nach Norden zu sichern, wird hier neben der zwingend zweigeschossigen Bebauung eine maximale Wandhöhe von 6,5 m entlang der Baulinie an der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Um eine bedrängende Wirkung zu hoher Gebäude auf den relativ engen Straßenraum zu vermeiden, wird die gegenüber der vorderen Baulinie um drei Meter zurückversetzte Baugrenze für eine, in Teilen zwingend, dreigeschossige Bebauung auf eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximalen Höhenfestsetzungen der Gebäude gemäß § 18 Abs. 2 BauNV ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante (Gradiente) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße) gemessen auf die Mittelachse des geplanten Gebäudeeingangs. Da es sich bei der Frankfurter Straße um eine seit Jahrzehnten bestehende Straße handelt und die Alte Ladestraße gerade endausgebaut wurde, sind diese Bezugshöhen eindeutig zu ermitteln.

Im Blockinnenbereich werden eingeschossige Gebäude festgesetzt, die eine maximale Gebäudehöhe von 4,0 m aufweisen dürfen, damit keine zu hohen Flächenbeanspruchungen und Verschattungen entstehen.

3.2.6 Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen und private Grünflächen

Die bestehende Gartenparzelle mit Baumbestand soll weitgehend, als wesentlicher Bestandteil des Denkmalbereichs, um das Baudenkmal an der Frankfurter Straße als prägendes Element erhalten und gesichert werden. Dazu wird entlang der Frankfurter Straße auf einer Breite von 10 m und an der Alten Ladestraße mit Ausnahme der Bestandsbebauung auf der gesamten Breite eine private Grünfläche festgesetzt. Die im Bestand vorhandene Grünfläche wird lediglich östlich an der Frankfurter Straße durch die Mischgebietsfläche überdeckt, um hier eine maßvolle Ergänzung des Gebäudebestands zur Frankfurter Straße zu ermöglichen, ohne den Wirkungs- und Schutzbereich des Denkmals zu beeinträchtigen.

Die Grünfläche wird geprägt durch einen älteren Baumbestand, der in Teilen durch den Bebauungsplan gesichert werden soll, um den Charakter der Gartenanlage zu wahren. Dazu werden

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB im Bereich der vorhandenen Gartenparzelle eine Blutbuche und eine Eibengruppe als zum Erhalt festgesetzte Bäume im Bebauungsplan aufgenommen. Sie sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleiche Art zu ersetzen.

3.2.7 Denkmalschutz

Auf dem Flurstück 1867, Frankfurter Straße 58, befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal. Es handelt sich dabei um eine zweigeschossige freistehende Halbvilla mit Mansarddach und seitlichem Freibereich, die um das Jahr 1900 erbaut wurde. Der Eingang der Villa befindet sich an der östlichen Gebäudeseite über den Freibereich.

Um den Charakter der Halbvilla mit dem seitlich zugeordneten Gartengelände zu erhalten, wird das Gebäude selbst gemäß § 9 Abs. 6 als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wird das ganze Grundstück mit Garten- bzw. Freibereich und der Halbvilla als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich gekennzeichnet.

Außerhalb des Plangebietes, aber unmittelbar daran anschließend an der Frankfurter Straße 55 befindet sich das Baudenkmal Gasthof Wingen mit einer Veranstaltungshalle. Auch dieses Gebäude wird nachrichtlich gekennzeichnet, da sämtliche Maßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalern erlaubnispflichtig sind und um im Plan kenntlich zu machen, dass das Baudenkmal Frankfurter Straße 55 von baulichen Maßnahmen im Plangebiet beeinträchtigt sein kann.

3.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplanes 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 anderen die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (...) sowie die Gestaltung, Begründung 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 gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- Werbeanlagen

Äußere Gestaltung

Um das bestehende Erscheinungsbild der Dachlandschaft im Bereich Frankfurter Straße und Bahnhofstraße zu erhalten, wird in diesen Bereichen die Dachform als Satteldach festgesetzt, da die bestehenden Gebäude diese Dachform aufweisen.

Für die Gebäude entlang der Alten Ladestraße wird die Dachform Flachdach festgesetzt, da dieses der modernen Neubebauung entspricht und auch die gegenüberliegende Bebauung entlang der Ladestraße diese Dachform aufweist. Flachdächer sind zu begrünen. Bei der hohen baulichen Dichte und der hohen Ausnutzung der Grundstücke soll so dem Klimaschutz etwas Rechnung getragen werden, da sich Gründächer weniger aufheizen und Niederschlagswasser speichern. Des Weiteren liefern gestalterische Aspekte die Begründung für eine Dachbegrünung, da aus den Fenstern der Blockrandbebauung der Blick auf die darunter liegende im Blockinneren befindliche Dachlandschaft für das Wohnen attraktiver wird.

Es wird deshalb festgesetzt, dass mindestens 85% der Dachflächen von Flachdächern, extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drän- und Filterschicht ist mit mindestens 0,10 m Stärke auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit technischen Anlagen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 1,0 m überschreiten. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist, dass diese in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen sind.

Um dem Denkmalschutz Rechnung zu tragen, sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern von denkmalgeschützten Gebäuden nicht zulässig.

Anlieferung

Um den fließenden Verkehr und die Sicherheit nicht zu gefährden, sind Anlieferbereiche so auszubilden, dass bei Ladevorgängen und Rangierfahrten keine verkehrstechnischen Beeinträchtigungen und Störungen auf öffentlichen Verkehrsflächen entstehen.

Werbeanlagen

Bei Einkaufseinrichtungen bilden Werbeanlagen einen nicht unerheblichen Bestandteil der baulichen Anlagen und haben teilweise erheblichen Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild. Um die Werbeanlagen gestalterisch zu ordnen und mögliche Störungen auf die Umgebung zu vermeiden, werden sie in ihrer Lage und Größe näher bestimmt. Hierzu werden folgende Festsetzungen getroffen:

„Werbeanlagen an Gebäuden sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart in das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind und in das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und das Straßen- und Platzbild einfügen. Die Werbeanlage (Schriftzug) im Erdgeschoss ist zwischen Oberkante Schaufenster und Unterkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses anzubringen.“

Daneben gilt für einen abgegrenzten Bereich der Hennefer Innenstadt, in dem auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.63 Alte Ladestraße Nord liegt, die „Gestaltungs- und Werbesatzung Innenstadt Hennef“, die dementsprechend zu berücksichtigen ist.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Auf der Grundlage der nachfolgenden Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet werden im Bebauungsplan zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen unterschiedliche Lärmpegelbereiche flächenmäßig festgesetzt. An der Alten Ladestraße wird ein Bereich definiert, in dem in Gebäuden bis einschließlich zum 1. Obergeschoss öffentbare Fenster von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen sind.

3.3.1 Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebietes

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

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

Straßen- und Schienenverkehr

Die zukünftige Verkehrsgeräuschsituation 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.

Tabelle 3.4: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 [6] und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

| Lärm- pegel- bereich | Maßgeblicher Außenlärmpe- gel zur Tages- zeit in dB(A) | Raumarten | | |
|----------------------------|--|--|--|-----------------------------|
| | | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übermach- tungsräume in Beher- bergungsbetrieben, Un- terrichtsräume und ähn- liches | Büroräume und ähnliches* |
| | | erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB | | |
| I | ≤ 55 | 35 | 30 | - |
| II | 56 – 60 | 35 | 30 | 30 |
| III | 61 – 65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66 – 70 | 45 | 40 | 35 |
| V | 71 – 75 | 50 | 45 | 40 |
| VI | 76 – 80 | ** | 50 | 45 |
| VII | > 80 | ** | ** | 50 |

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

Quelle: Schalltechnischen Untersuchung (Kramer Schalltechnik, Bericht Nr. 1302009/02 vom 30.11.2015)

3.3.2 Betriebsgeräuschsituation

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 errichteten 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 vorgeschlagen, im betroffenen Bereich der möglichen Bauzeile an der Alten Ladestraße (nur Bauhöhe 0 - 6,5 m) öffentbare Fenster von Aufenthaltsräumen auszuschließen. 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.

3.3.3 Verkehrsgeräuschsituation 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 bewertet. 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.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittel

Für das Plangebiet gibt es Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Daher wird eine Überprüfung der zu bebauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Sofern es im Plangebiet nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben. Mit dem KBD sind der abzuschiebende Bereich und das weitere Vorgehen abzustimmen und festzulegen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugründeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird hingewiesen.

4.2 Geohydrologische Verhältnisse

Das Plangebiet grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg. Die Hochwassergefahrenkarte der Sieg weist für extreme Hochwasserereignisse im Plangebiet Überschwemmungen aus. Im Hochwasserfall muss mit einer möglichen Gefährdung des Planbereichs durch aufsteigendes Grundwasser (Qualmwasser) gerechnet werden. Es wird gemäß § 5 Abs. 2 WHG auf weitergehende Vorkehrungen der Bauvorsorge und auf die Hochwasserschutzfibel des BMVI hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasserstände bei Sieghochwasser sehr schwanken können und bis kurz unter die Geländeoberfläche anstauen können. Im Regelfall liegt das Grundwasserniveau ca. 5,0 m unterhalb der Geländeoberfläche. Dies ist bei Hochbaumaßnahmen insbesondere mit Keller zu beachten und gutachterlich zu unterstützen.

4.3 Einbau von Recyclingstoffen

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

4.4 Bau- und Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauer, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

4.5 Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges 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, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

4.6 Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen

Zum Schutz tief fliegender Luftfahrzeuge auf Grundlage von § 16 a LuftVG ist die Kennzeichnung von Hindernissen ab 20 m über Grund erforderlich. Bei allen baulichen Anlagen, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Beteiligung der zivilen und militärischen Luftfahrtbehörde (DFS und Wehrbereichsverwaltung West) notwendig.

4.7 Überbauung und Bepflanzung von Telekommunikationslinien

Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Eine Überbauung von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG mit baulichen Anlagen ist aufgrund des hohen Schadensrisikos nicht möglich.

Bei Eingriffen in Grund und Boden im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen ist die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, bei Arbeiten anderer („Kabelschutzanweisung“) einzuhalten.

Zur Abstimmung der telekommunikationstechnischen Versorgung soll sich der Bauherr bzw. Erschließungsträger frühzeitig mit dem Bauherrenberatungsbüro der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL West, PTI 24, Am Gut Wolf 3, 52070 Aachen, in Verbindung setzen.

4.8 Einsichtnahme Unterlagen

DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können bei der Stadtverwaltung Hennef, Amt für Stadtplanung und -Entwicklung, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4.9 Lagebezugssystem

Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfolgte im Koordinatensystem Gauß-Krüger.

4.10 Fluglärm

Bedingt durch die über das Zentrum des Zentralortes verlaufende Flugroute des Flughafens Köln/Bonn muss - entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Route - sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

4.11 Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die erschließungstechnisch zugeordnete Verkehrsfläche der vorhandenen Straßen (Gradienten), gemessen auf die Mittelachse des geplanten Gebäudeeingangs. Da es sich bei der Frankfurter Straße um eine seit Jahrzehnten bestehende Straße handelt und die Alte Ladestraße gerade endausgebaut wurde, sind diese Bezugshöhen eindeutig zu ermitteln.

4.12 Überflutungsschutznachweis gemäß DIN 1986-100

Auf die besonderen Anforderungen des Überflutungsschutznachweises gemäß der DIN 1986-100 wird hingewiesen. Diese gilt insbesondere für dicht überbaute Grundstücke und geschlossene Innenhöfe.

4.13 Denkmalschutz gemäß § 9 DSchG NW

Sämtliche bauliche Maßnahmen, darunter auch Werbeanlagen und solartechnische Anlagen jedweder Größe, am Baudenkmal und in dessen Umfeld sind erlaubnispflichtig.

4.14 Energieversorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über bestehende Trassen gesichert. Grundnetze der Versorgungsunternehmen sind vorhanden und können ausgebaut werden. Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Erdgas versorgt.

4.15 Einsatz erneuerbarer Energien

Die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom ist im Baugebiet zu prüfen.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

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.

6. Bodenordnung

Um die beabsichtigte Planung zu realisieren, können bodenordnerische Maßnahmen erforderlich werden. Diese erfolgen dann durch freiwillige, durch die Eigentümer selbst veranlasste Verfahren.

Bodenordnende Maßnahmen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden angrenzend an die Alte Ladestraße erforderlich. Hier werden neue Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die neuen, als öffentlichen Flächen festgesetzten Flächen sind an die Stadt zu veräußern. Die Stadt Hennef wird hierzu die bodenordnenden Maßnahmen veranlassen.

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplanes / Flächenbilanz

| Art der Nutzung | Fläche (qm) | Fläche (ha) gerundet | Anteil (%) |
|-------------------------------------|-------------|----------------------|------------|
| Bruttoland (Gesamtgebiet B-Plan) | 15.140 qm | 1,5 ha | 100,0 % |
| – davon öffentliche Verkehrsflächen | 3.860 qm | 0,40 ha | 25,5 % |
| – davon Mischgebiet (MI) | 10.820 qm | 1,10 ha | 71,5 % |
| – davon private Grünfläche | 460 qm | 0,04 ha | 3,0 % |

8. Kosten und Finanzierung

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplanes beziehen sich

- auf den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen als Erweiterung der Alten Ladestraße um 73 cm bzw. 2 m.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Haushaltsmittel der Stadt Hennef.

Bonn, den 03.12.2015
Naumann/Wü//S-544_Begründung_gem. § 13a

gez. Dr. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA