Hennef
DER BÜRGERMEISTER

TEIL 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der hier näher bezeichneten Sitzung lade ich Sie herzlich ein.

Die Tagesordnung ist beigefügt.

Hennef, denn 16.06.2016

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Offergeld
Ausschussvorsitzender

Gremium
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung

Wochentag	**Datum**	**Uhrzeit**
Mittwoch	29.06.2016	17:00

Sitzungsort
Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef
Achtung: Vor der Sitzung findet um 16.00 Uhr eine Ortsbesichtigung statt
Treffpunkt: Stoßdorf, Ecke Nachtigallenweg Drosselweg (s. Anlage)

Dieses Deckblatt gilt ab einer halben Stunde vor Sitzungsbeginn und

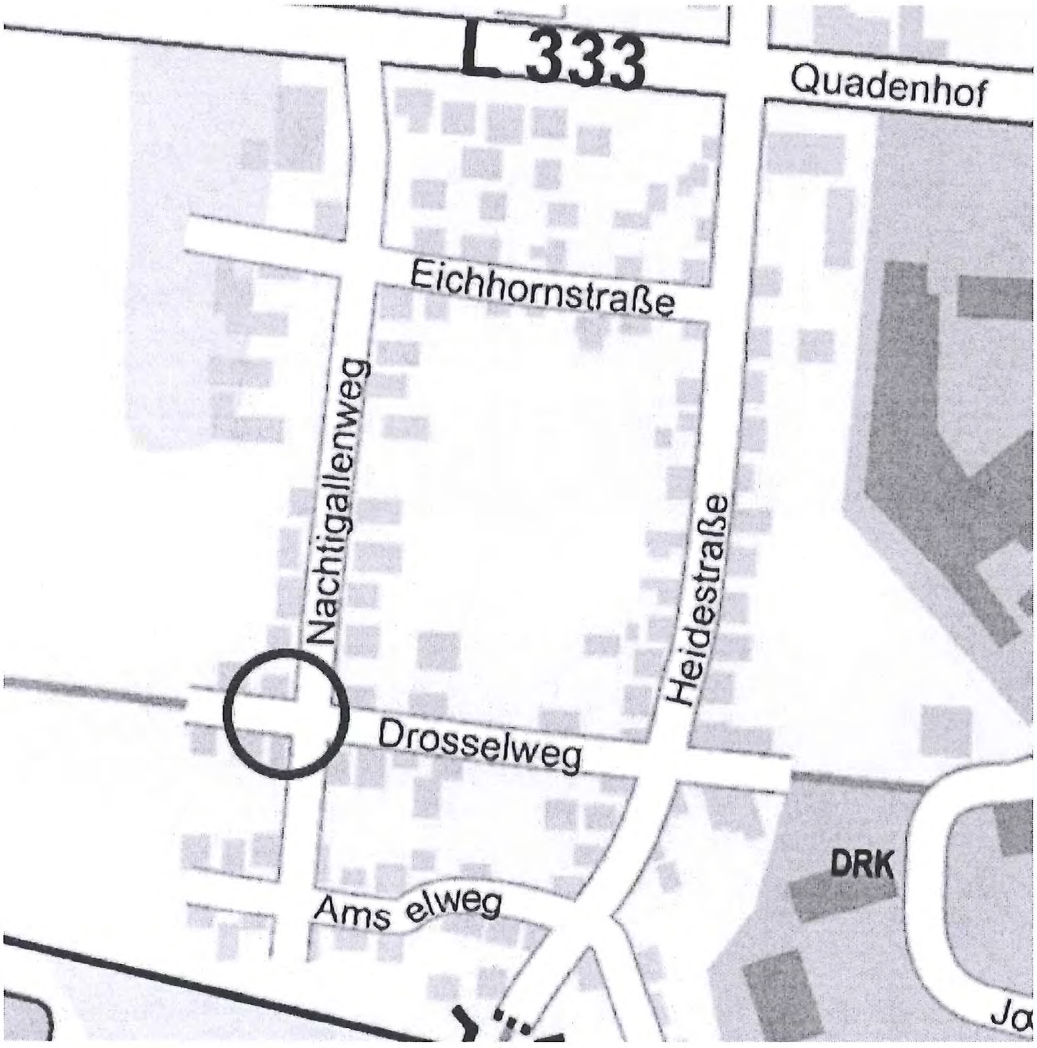
während der Sitzungszeit als Parkschein für die Rathaustiefgarage.

Legen Sie das Deckblatt gut sichtbar in Ihr Fahrzeug.

Ortsbesichtigung
des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung

am 29.06.2016, 16.00 Uhr

Treffpunkt:
Stoßdorf, Ecke Nachtigallenweg Drosselweg (s. Karte)



Tagesordnung		
TOP	**Beratungsgegenstand**	**Anlagen**
	Öffentliche Sitzung	
1	Beschlussvorlagen	
1.1	Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens in Hennef (Sieg) - Stoßdorf, Drosselweg / Nachtigallenweg - hier: Zurückziehung und Erneuerung des Antrages mit geändertem Konzept	Anlage 1
1.2	Antrag auf Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Geistinger Höhe	Anlage 2
1.3	Bebauungsplan Nr. 01.51 Hennef (Sieg) - Blankenberger Straße 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)	Anlage 3
1.4	Bebauungsplan Nr. 01.63 Hennef (Sieg) - Alte Ladestraße Nord 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)	Anlage 4
1.5	Rad- und fußgängerfreundliche Lösung für die Frankfurter Straße Bürgerantrag des ADFC vom 25.02.2016 Antrag des ADFC vom 09.05.2016 Antrag der CDU-Fraktion vom 13.03.2016 Antrag der Fraktion „Die Linke“ vom 24.10.2014 Bürgerantrag Dr. van Riesen, Verbesserungen für Radfahrer Antrag vom April 2014, erneut gestellt 27.08.2014 sowie Ergänzung zum o. g. Antrag vom 04.09.2014 Antrag der CDU-Fraktion vom 30.01.2012, Radwegekonzept, Verbesserungen für Radfahrer Antrag der CDU-Fraktion vom 05.03.2012, Fahrradstraße sowie mdl. Anregungen im Ortstermin vom 25.04.2012 Antrag der Unabhängigen vom 09.03.2011, Markierungen der Radfurten Anregung des Arbeitskreises Verkehr, Stadtmarketing Hennef e.V. von 2002 Anregung des ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V.) von 2002 Beschluß des Agenda-Beirates vom 03.12.2002, Schreiben des Herrn Schulte vom 12.12.2002 Antrag der SPD-Fraktion vom 30.09.2002	Anlage 5
1.6	Fahrradabstellanlagen im Zentralort	Anlage 6

TEIL 1 → ← TEIL 2

1.7	Vorampel an der Bundesstraße B 8 Antrag der CDU-Fraktion vom 07.03.2016	Anlage 7
1.8	Querungshilfe für die L 316 Siegburger Straße in Allner Antrag der CDU-Fraktion vom 03.04.2016 Antrag der SPD-Fraktion vom 07.11.2011	Anlage 8
1.9	Faktische Umsetzung der Tempo 30-Zonen und Verkehrsberuhigung Antrag der SPD-Fraktion vom 15.04.2016	Anlage 9
1.10	ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebietes Hossenberg; Antrag der CDU-Fraktion vom 22.05.2016	Anlage 10
1.11	Geh- und Radweg entlang der B8 Antrag der CDU-Fraktion vom 22.05.2016 Antrag der SPD-Fraktion vom 30.05.2016	Anlage 11
1.12	Hennefer Bahnhof zur Mobilitätsstation weiterentwickeln, Antrag der SPD Fraktion vom 30.05.2016	Anlage 12
2	Anfragen	
2.1	Radweg zwischen Allner und Lauthausen entlang der K36 Anfrage der Fraktion „Die Unabhängigen“ vom 16.04.2016	Anlage 13
2.2	Verkehrszeichen Sackgasse Anfrage der Fraktion "Die Linke" vom 20.05.2016	Anlage 14
3	Mitteilungen	
3.1	Sachstand Jugendtaxi	Anlage 15
	Nicht öffentliche Sitzung	
4	Beschlussvorlagen	
5	Anfragen	
6	Mitteilungen	

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP:** 1.1
Vorl.Nr.:	V/2016/0627	**Anlage Nr.:** 1
Datum:	20.05.2016	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	29.06.2016	öffentlich

Tagesordnung

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens in Hennef (Sieg) - Stoßdorf, Drosselweg / Nachtigallenweg

- hier: Zurückziehung und Erneuerung des Antrages mit geändertem Konzept

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung beschließt:

Dem Antrag und dem vorgestellten städtebaulichen Konzept wird zugestimmt. In einer der nächsten Sitzungen wird die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens behandelt. Die Verfahrenskosten werden vollständig vom Antragsteller übernommen.

Begründung

Die Thematik wurde bereits in der Sitzung am 10.03.2016 behandelt und mit dem Beschluss zu einer Ortsbesichtigung vertagt. Die Ortsbesichtigung findet vor der Sitzung statt.

Der in der damaligen Sitzung anwesende Antragsteller hat die Diskussion des Gremiums aufgegriffen und legt jetzt einen neuen Antrag mit geändertem städtebaulichem Konzept zur Entscheidung vor.

Das neue Konzept sieht eine deutlich reduzierte Nutzung der Fläche vor. Statt der vorgesehenen 8 Doppelhaushälften und einem freistehendem Einzelhaus sind nun im neuen Konzept 2 Doppelhaushälften und 4 Einzelhäuser enthalten. Damit reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten bei Einfachbelegung (1 WE / Gebäude) von 9 auf 6.

Die mögliche bauliche Nutzung der Anliegergärten bleibt hierbei unverändert.

Der Antragsteller ist bereit, alle anfallenden Kosten des Verfahrens zu tragen.

Sollte dem jetzt vorgelegten Konzept zugestimmt werden, kann in einer der nächsten Sitzungen ein geeignetes Verfahren eingeleitet werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen

☐ Kosten der Maßnahme
Sachkosten: €
Personalkosten: €

☐ Jährliche Folgekosten

☐ Maßnahme zuschussfähig
Höhe des Zuschusses € %

☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,
Haushaltsstelle:
HAR: €
Lfd. Mittel: €

☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich
Betrag: €

☐ Kreditaufnahme erforderlich
Betrag: €

☐ Einsparungen
Betrag €

☐ 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 20.05.2016

Klaus Pipke

Anlagen:

- Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vom 13.05.2016
- Katasterplan
- Städtebauliches Konzept

MARTIN SCHMIDT

STADT HENNEF
14.05.2016 08:23

Diplomingenieur FH
Architekt

Am Hofbräuhaus 1
D-96450 Coburg

Telefon 09561 81 24 40
Telefax 09561 81 24 41

buero@architekt-martin-schmidt.de
www.architekt-martin-schmidt.de

Architekt Martin Schmidt • Am Hofbräuhaus 1 • D-96450 Coburg

Stadt Hennef
Bürgermeister Klaus Pipke
Frankfurter Str. 97

53773 Hennef

61

13.05.2016
sch-dre

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens
Gemarkung Geistingen, Flur 45, Flurstück 119 / Stoßdorf Teilfläche aus Flurstück 119
Rücknahme Antrag vom 18.12.15 / Neuantrag vom 13.05.16

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pipke,

im Namen und im Auftrag der Familie , 53773 Hennef (Sieg) / Stoßdorf, ziehe ich den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vom 18.12.15 zurück und beantrage hiermit die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens bzw. die Erlaubnis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die o.g. Grundstücksfläche neu. Die Familie ist bereit die Kosten des Verfahrens zu übernehmen.

Grund für den neuen Antrag ist eine geänderte Entwurfsplanung.

Die Änderung wurde nach Vorstellung des Städtebaulichen Konzeptes Stand 18.12.15 im zuständigen Ausschuß des Rates der Stadt Hennef am 10.03.16 und der daraus gewonnenen Erkenntnisse vorgenommen.

Geplant ist nunmehr eine Bebauung der dargestellten Teilfläche des Flurstücks 119 (Lageplan / Anlage 1) mit 1 Doppelhaus (2 Doppelhaushälften) und 4 Einfamilienhäusern analog beigefügtem Entwurf eines Städtebaulichen Konzeptes vom 13.05.16 (Anlage 2).
Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Proportionen und Dachformen werden der Umgebungsbebauung angepaßt (Schnittdarstellungen in Anlage 2).

Die neue Erschließungsstraße wird in Verlängerung des Drosselweges neu angelegt und schließt direkt an den Drosselweg an. Die Anordnung der neuen Erschließungsstraße ermöglicht die Erschließung von zwei Bautiefen und somit auch eine städtebauliche Nachverdichtung der Bestandsbebauung. Straßenquerschnitte und Wendeanlage werden nach Vorgabe Stadt Hennef ausgeführt.

HypoVereinsbank Coburg
Kto. 102 022 880 2
BLZ 783 200 76

Steuernr. 212/269/21092

Es ist vorgesehen dem Bebauungsplan einen Landschaftspflegerischen Begleitplan beizufügen und Ausgleichsmaßnahmen anzubieten. Diese können, direkt westlich an die Bebauungsfläche anschließend, auf dem eigenen Grundstück ausgeführt werden.

Da Bedarf an Bauland in Hennef vorhanden ist, bitte ich im Namen der Familie um wohlwollende Behandlung des Antrages.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Dipl.Ing.FH Martin Schmidt
Architekt

Anlage

LAGEPLAN BEREICH NACHTIGALLENWEG / DROSSELWEG - STOßDORF

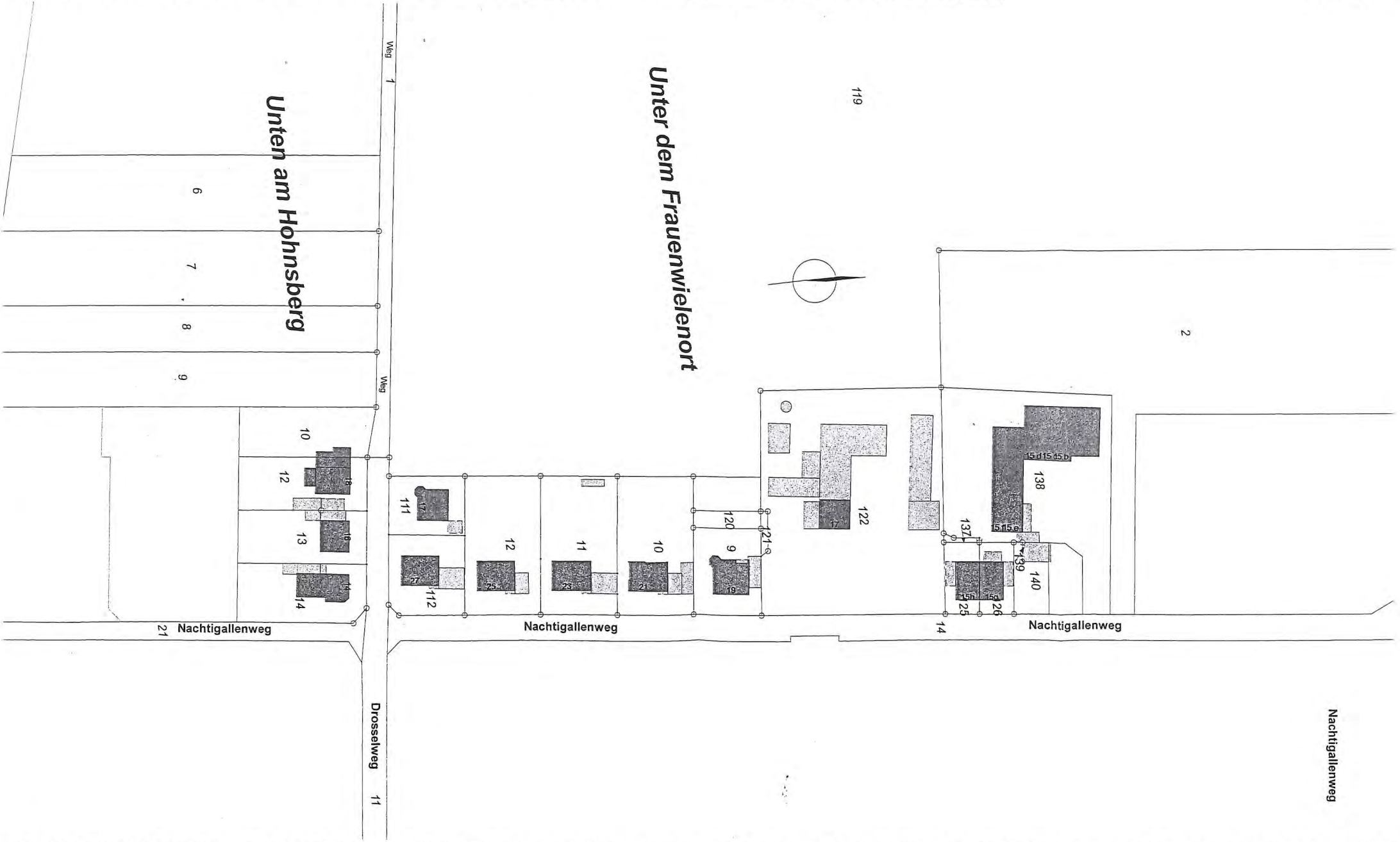
STADT HENNEF . STOßDORF . UNTER DEM FRAUENWIELENORT . TEILFLÄCHE Fl.Nr. 119

DIGITALER LAGEPLAN . M 1:1000

(ANGEFORDERT BEIM AMT FÜR KATASTERWESEN UND GEOINFORMATION / RHEIN-SIEG-KREIS AM 17.04.13)

1

18.12.2015



DIPL.ING.FH MARTIN SCHMIDT . AM HOFBRÄUHAUS 1 . 96450 COBURG . TEL. 09561 - 81 24 40 . FAX 09561 - 81 24 41 . EMAIL buero@architekt-martin-schmidt.de . www.architekt-martin-schmidt.de

STÄDTEBAULICHES KONZEPT BEREICH NACHTIGALLENWEG / DROSSELWEG - STOßDORF

2

STADT HENNEF . STOßDORF . UNTER DEM FRAUENWIELENORT . TEILFLÄCHE Fl.Nr. 119 . M 1:500

BEBAUUNG / 2 DOPPELHAUSHÄLFTEN / 4 EINFAMILIENWOHNHÄUSER / 6 GARAGEN / 6 STELLPLÄTZE / 4 ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE 13.05.2016

Grundstück gesamt	2.702,05 m²
Verkehrsfläche / Erschließungsstraße ca.	647,65 m²
verbleiben	2.054,40 m²
Fläche an Fl.Nr. 111	104,70 m³
verbleiben	1.949,70 m³

GF 2 x 70,00 m² / ohne Garage
GF 4 x 88,00 m² / ohne Garage
WF 2 x ca. 120,00 m² ohne KG
WF 4 x ca. 150,00 m² ohne KG

Hauseingang

mögliche Erschließung Bestandsgrundstücke Nachtigallenweg 21 / 23 / 25

Garagen, private Stellplätze

Zufahrten, private Stellplätze

öffentliche Stellplätze

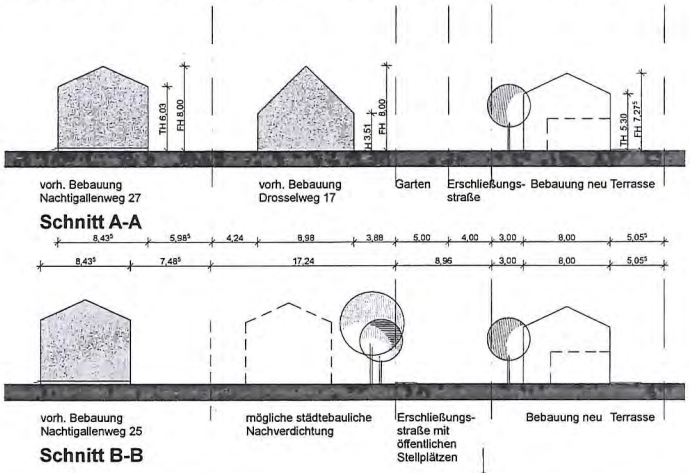
Garten, Grünflächen

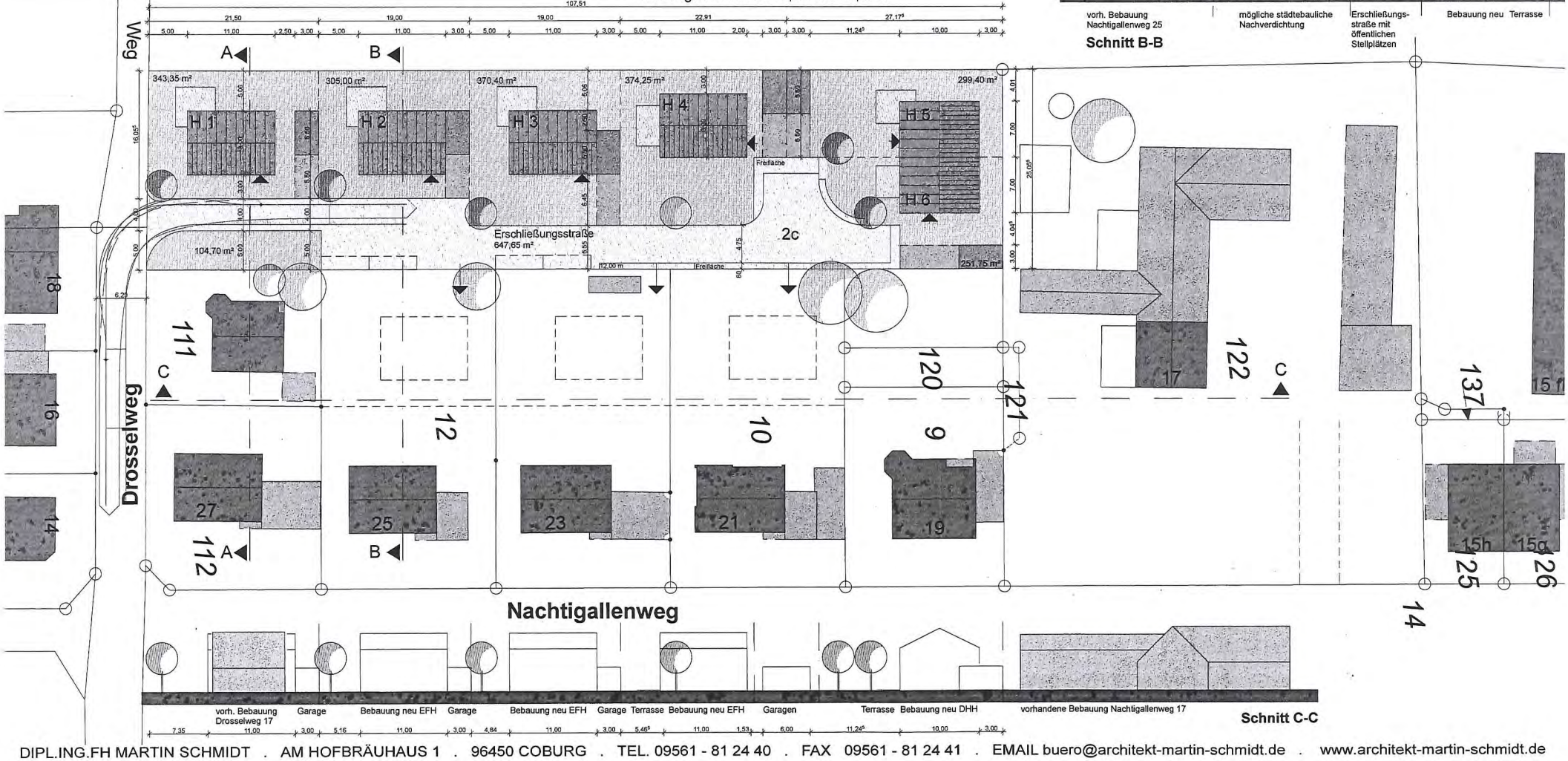
Verkehrsfläche, einschl. notw. Freiflächen (Wendehammer 2c nach Vorgabe Stadt Hennef)

Terrassen

Schleppkurve Einfahrt 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge mit Längen zwischen 10,25 und 10,50 m

Schleppkurve Ausfahrt 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge mit Längen zwischen 10,25 und 10,50 m





DIPL.ING.FH MARTIN SCHMIDT . AM HOFBRÄUHAUS 1 . 96450 COBURG . TEL. 09561 - 81 24 40 . FAX 09561 - 81 24 41 . EMAIL buero@architekt-martin-schmidt.de . www.architekt-martin-schmidt.de

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP:** 1.2
Vorl.Nr.:	V/2016/0628	**Anlage Nr.:** 2
Datum:	20.05.2016	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	29.06.2016	öffentlich

Tagesordnung

Antrag auf Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Geistinger Höhe

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung beschließt:

Der Antrag wird im Rahmen der Neuaufstellung Flächennutzungsplan erneut geprüft.

Begründung

Auf den beigefügten Antrag wird verwiesen.

Ein ähnlich lautender Antrag vom 03.08.2009 auf Erweiterung des Flächennutzungsplanes wurde bereits in 2012 vom Fachausschuss abgelehnt. Die Gründe der Ablehnung waren u.a. die Lage im Landschaftsschutzgebiet und die unmittelbare Nähe zu den Hochspannungsleitungen.

Dieser erneute Antrag greift die seit damals veränderten Rahmenbedingungen auf, denn zwischenzeitlich wurde die dem Siedlungsrand am Nächsten befindliche Leitungstrasse abgebaut.

Es wird vorgeschlagen, diesen Antrag im laufenden Verfahren zur Aufstellung Flächennutzungsplan erneut zu prüfen.

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen

☐ Jährliche Folgekosten

☐ Maßnahme zuschussfähig

☐ Kosten der Maßnahme
Sachkosten: €
Personalkosten: €
Höhe des Zuschusses € / %

☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,
Haushaltsstelle:
HAR: €
Lfd. Mittel: €

☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich
Betrag: €

☐ Kreditaufnahme erforderlich
Betrag: €

☐ Einsparungen
Betrag €

☐ 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 07.06.2016

Klaus Pipke

Anlagen:

- **Antrag vom 15.03.2016**
- **Städtebauliches Konzept, Planungsbüro Dittrich**
- **Nutzungs- und Erschließungskonzept, Planungsbüro Dittrich**

Stadtverwaltung Hennef / Sieg
Herr Bürgermeister Klaus Pipke
Frankfurter Straße 97

53773 Hennef

Tel.: +49
Fax: +49

21/3 ltr.

182/15 - 15. März 2016

fw 22.03.16

61.1

Auftraggeber:

Bauvorhaben : Baugebiet Geistinger Höhe in Hennef

hier : Unterlagen zur Vorbereitung auf unsere Besprechung am 26.10.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pipke,

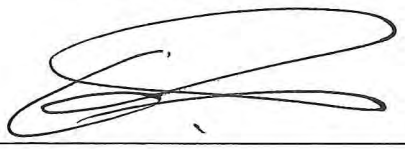
nach unserer Besprechung am 27.10.2015 und weiteren Abstimmungen zwischen Frau Wittmer und Herrn Pott vom Planungsbüro Dittrich möchten wir Sie nunmehr bitte, mit den beigefügten Planunterlagen die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für neue Wohnbauflächen auf der Geistinger Höhe einzuleiten.

Wir möchten das Planungsbüro Dittrich aus Neustadt (Wied) mit der Erstellung der erforderlichen Planungsunterlagen beauftragen und übernehmen hierfür die anfallenden Kosten. Gesonderte Gutachten und Fachplanungen z.B. zu Artenschutz oder Entwässerung werden wir ggf. ebenfalls beauftragen und auch dafür die Kosten übernehmen.

/2...

Falls Sie dies wünschen, können wir selbstverständlich einen städtebaulichen Vertrag zu allen Belangen der Planung abschließen.

Mit freundlichen Grüßen

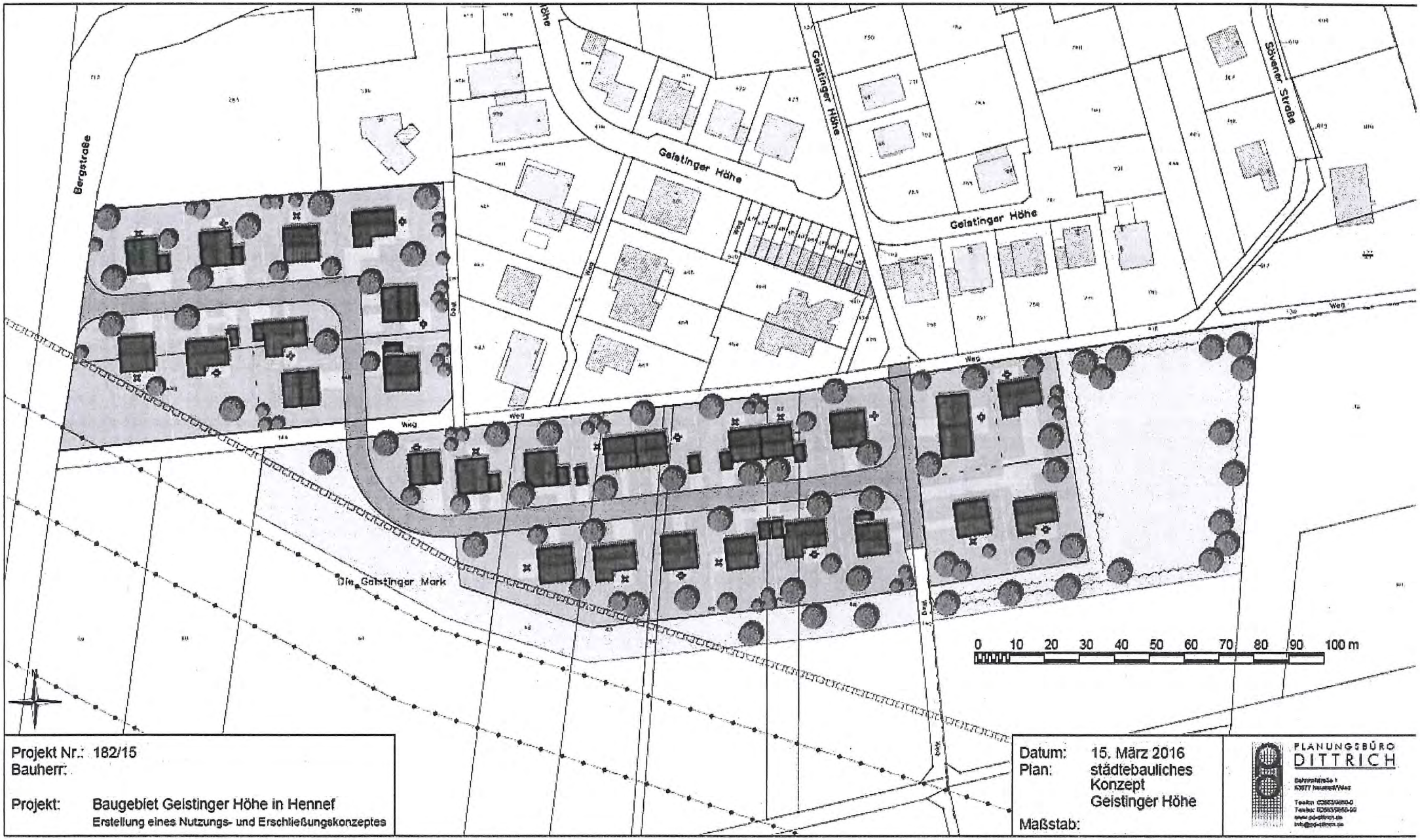


Anlage: Nutzungs- und Erschließungskonzept
städtebauliches Konzept

Stadt Hennef - Geistinger Höhe

städtebauliches Konzept für neue Wohnbauflächen

Hennef
DER BÜRGERMEISTER



Projekt Nr.: 182/15
Bauherr:

Projekt: Baugebiet Geistinger Höhe in Hennef
Erstellung eines Nutzungs- und Erschließungskonzeptes

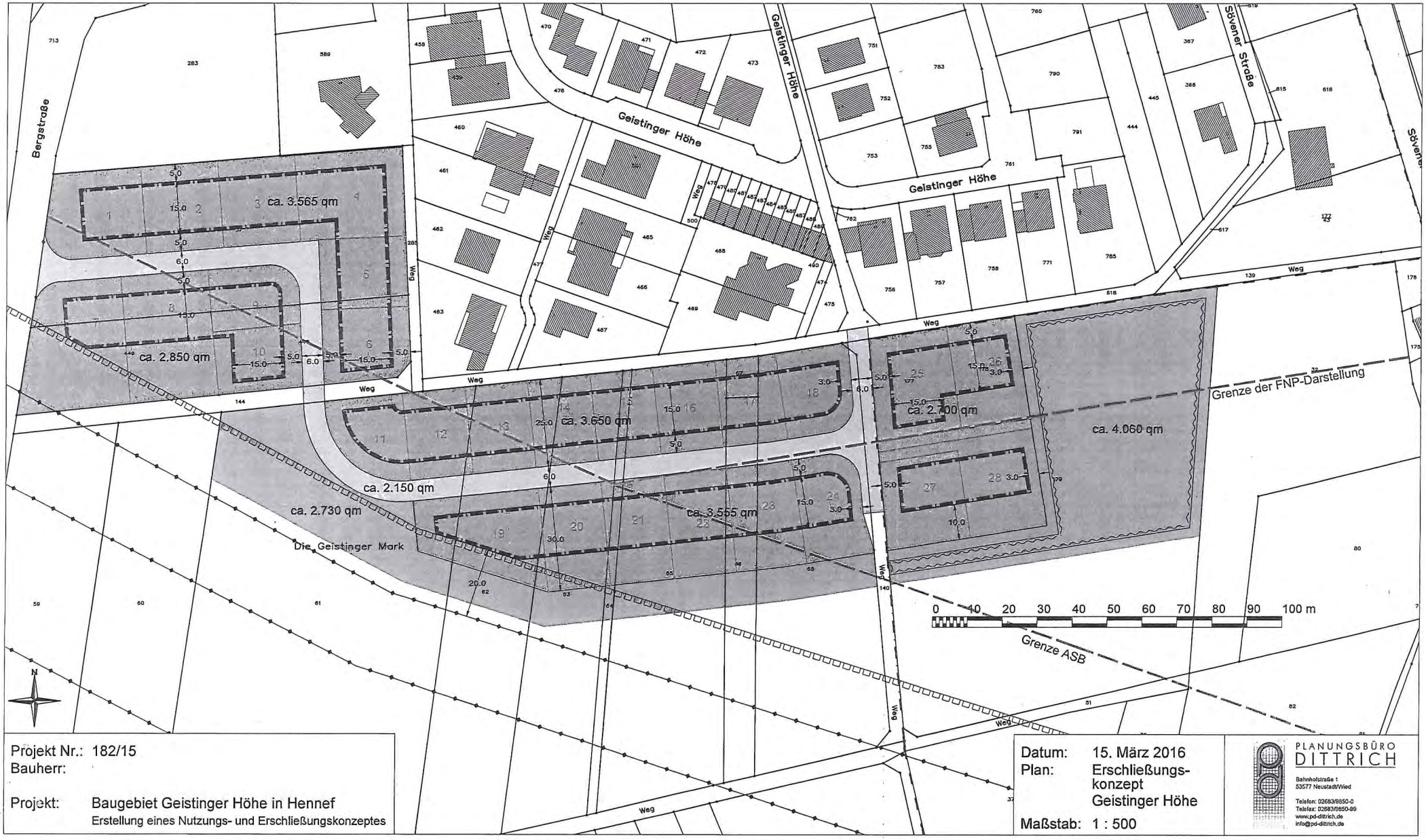
Datum: 15. März 2016
Plan: städtebauliches Konzept Geistinger Höhe
Maßstab:

PLANUNGSBÜRO DITTRICH

Stadt Hennef - Geistinger Höhe

Nutzungs- und Erschließungskonzept für neue Wohnbauflächen

Hennef
DER BÜRGERMEISTER



Projekt Nr.: 182/15
Bauherr:

Projekt: Baugebiet Geistinger Höhe in Hennef
Erstellung eines Nutzungs- und Erschließungskonzeptes

Datum: 15. März 2016
Plan: Erschließungs-konzept Geistinger Höhe
Maßstab: 1 : 500

PLANUNGSBÜRO DITTRICH
Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt/Wied
Telefon: 02683/9850-0
Telefax: 02683/9850-99
www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP:** 1.3
Vorl.Nr.:	V/2016/0612	**Anlage Nr.:** 3
Datum:	18.05.2016	

Gremium	**Sitzung am**	**Öffentlich / nicht öffentlich**
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	29.06.2016	öffentlich
Rat	26.09.2016	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.51 Hennef (Sieg) - Blankenberger Straße

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
   (Empfehlung an den Stadtrat)
2. Satzungsbeschluss
   (Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

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

1. **<u>Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB</u>**

   zu B1, Schreiben vom 02.02.2016

   <u>Stellungnahme:</u>
   Es werden folgende Hinweise gegeben:
   1. Die Aussage in 2.6 ist jetzt klar und deutlich formuliert.
   2. Zu Ziffer 2.6: Das Wort „nun“ in der 3. Zeile von unten sollte entfallen.
   3. Es wird Bezug genommen auf die Stellungnahme vom 20.07.2015 und festgestellt, dass diese als „nicht abwägungsrelevant“ eingestuft wurde.
   4. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planentwurf nur schwer lesbar ist und deshalb für den Normalbürger unbrauchbar ist.
   5. Zu „Aufschüttungen“ stellt sich die Frage nach „vorübergehend oder dauerhaft“.
   6. Es wird ein Widerspruch zwischen den Aussagen Ziffer 4.9 und 5. der Begründung zum Fluglärm gesehen.
   7. Es wird auf die Stellungnahme vom 20.07.2015 verwiesen.

8. Es wird empfohlen, dass von einer Änderung der vorläufigen Abwägungsergebnisse Gebrauch gemacht wird.

Zu 3.1 Verkehrserschließung:
Es wird vor dem Hintergrund des alten Verkehrsgutachtens die vorgeschlagene Geschwindig-keitsbegrenzung als zwingend notwendig eingestuft.

Zu 3.2.1 Städtebaulicher Entwurf:
Es wird angeregt den Bürgerinteressen solange positiv zu begegnen, wie das Gesamtbild nicht darunter leidet.

Zu 3.2.7 Firstrichtung:
Es wird angeregt, eine Firstrichtung mit der Orientierung an bestehenden Nachbarobjekten (bei Eckgrundstücken) zuzulassen.

Zu 3.2.12 Einfriedungen:
Es wird angeregt, 1 m konsequent für alle Flächen oder variable Vorgaben festzulegen.

Zu 3.3 Ver- und Entsorgung:
Es wird davon ausgegangen, dass für Grundstücke mit gesicherter Erschließung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine sofortige Bebaubarkeit gegeben ist.

Abwägung:
Zu 1.: Kenntnisnahme

Zu 2.: Das Wort „nun" ist hier nicht zeitlich, sondern inhaltlich zu verstehen und kann deshalb, wie in der Begründung enthalten, beibehalten bleiben. Eine missverständliche Auslegung, die zu Problemen führt, ist nicht zu erwarten.

Zu 3.: Kenntnisnahme

Zu 4.: Der Planentwurf wurde i. M. 1:500 erstellt. Die Planzeichnung ist eindeutig lesbar und entspricht der Planzeichenverordnung. Diese ist für jeden Interessierten einsehbar. Die Hinweise zur Lesbarkeit werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten zu jeder Zeit und dauerhaft.

Zu 6.: Die beiden Punkte beziehen sich auf unterschiedliche Sachverhalte und widersprechen sich deshalb nicht: Ziffer 4.9 gibt nur den Hinweis auf mögliche Immissionen. Unter Ziffer 5. wird der Sachverhalt der Tag- und Nachtschutzzonen erläutert und die Fluglärmsituation im Verhältnis zum Verkehrslärm beschrieben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 7.: Kenntnisnahme

Zu 8.: Kenntnisnahme

Zu 3.1: Geschwindigkeitsbegrenzungen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar, der Hinweis kann im Bauleitplanverfahren deshalb nur zur Kenntnis genommen werden.

Zu 3.2.1: Die Bürgerinteressen werden im Bauleitplanverfahren im gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen in die Abwägung einbezogen. Die im Bebauungsplan dargelegten Festsetzungen entsprechen einem klaren städtebaulichen Konzept und werden deshalb weiter verfolgt.

Zu 3.2.7: Die Firstrichtungen beziehen sich nur auf die Hauptfirstrichtungen der Gebäude entlang der Blankenberger Straße (ehem. L333). Es ist das Ziel, hier den Straßenraum neu zu definieren und eindeutig baulich auszubilden. An diesem Ziel soll weiterhin festgehalten werden.

Zu 3.2.12: Der Bebauungsplan setzt unter Ziffer 2.2.1 eindeutig nur maximal 1 m hohe Laubholzhecken auch mit innen liegenden Zäunen fest. An diesem Planungsziel soll weiterhin festgehalten werden, um eine „Einmauerung" oder zu hohe Einfriedungen zu vermeiden.

Zu 3.3: Der sofortigen Bebaubarkeit nach Rechtskraft des Bebauungsplanes steht nichts entgegen, sofern eine gesicherte Erschließung gegeben ist.

zu B2, Schreiben vom 27.02.2016

Stellungnahme:
Es wird verfahrensrechtlich für sehr bedenklich eingeschätzt, dass folgende Fragen im Vorfeld der Rechtskraft des Bebauungsplanes mit den Bürgern nicht geklärt wurden:

1.: Die Verschmälerung der Blankenberger Straße wird auf ca. bis zu 4 m eingeschätzt.
2.: Es wird der Vorschlag gemacht, bei beidseitigen Gehwegen von 2 m jeder Straßenseite 1 m zuzuschlagen, d. h. von der jeweils ausmachenden Fläche werden generell 50 % verteilt.
3.: Es wird die Frage nach dem Verkaufspreis der Flächen gestellt.
4.: Es wird die Frage gestellt, wer die anfallenden Kosten für Liegenschaftskataster, Grundbuch usw. trägt.
5. Es wird bemängelt, dass grundsätzliche Aussagen zu späteren Anlieger- und Erschließungskosten fehlen.

Abwägung:

Zu 1. und zu 2.:
Die Umwidmung der Landesstraße in eine Gemeindestraße führt zu einer Veränderung der erforderlichen Straßenquerschnitte und zu neuen Anforderungen hinsichtlich der Gehwege und der Gestaltung der Verkehrsflächen. Diese öffentlichen Belange werden von den Fachplanern in der weiteren Ausführungsplanung konkretisiert. Die innere Gestaltung der Verkehrsfläche ist deshalb im Bebauungsplan gestrichelt nur nachrichtlich eingetragen und nicht festgesetzt. Aus diesen Gestaltungsabsichten ergeben sich allerdings Veränderungen der bisherigen Querschnittsgestaltung insbesondere im nördlichen Teilbereich der Straße. Der im Bebauungsplan festgesetzte Querschnitt der Straße beträgt künftig durchgehend 11 m, ausgehend von der nördlichen Parzellengrenze der jetzigen Fahrbahn. Die nicht mehr benötigte Verkehrsfläche der jetzigen Fahrbahn der ehemaligen Landesstraße wird durch die Festsetzung als nicht überbaubare Wohnbaufläche den Grundstücken auf der Südseite der Blankenberger Straße zugeschlagen. Der städtebauliche Grund für diese Lage des zukünftigen Querschnitts der Blankenberger Straße liegt darin, dass die Grundstücksverhältnisse auf der Südseite generell beengter sind als auf der Nordseite und die zusätzliche Wohnbaufläche hier für die neue Bebauung für angemessene Vorgartenbereiche (Hauseingänge, Müllaufstellflächen, Vorbereiche von Garagen etc.) sorgt. An diesem Planungsziel wird weiterhin festgehalten durch die Festsetzung als (nicht überbaubare) Wohnbaufläche.

Zu 3., 4. und 5.:
Kosten und Verkaufspreise sind im Bauleitplanverfahren nicht regelbar und können deshalb hier nur zur Kenntnis genommen werden.

Da die Straßengestaltung und die Kosten der Erschließungsstraßen nicht im Bauleitplanverfahren geklärt werden, lassen sich hieraus keine Verfahrensmängel ableiten. Das gewählte Bauleitplanverfahren entspricht den gesetzlichen Vorgaben des BauGB.

zu B3, Schreiben vom 23.04.2016

Stellungnahme:
Es werden die Ergebnisse aus einem Gesprächstermin zwischen dem Bürger und Mitarbeiterinnen der Stadtverwaltung zusammengefasst. In dem Schreiben vom 23.04. (B3) wird sich auch auf die bereits eingereichten Stellungnahmen B1 und B2 bezogen.

1. Es wird festgehalten, dass außer den Stellungnahmen des Bürgers (Schreiben vom 20.07.15 und 02.02.2016) keine weiteren Stellungnahmen vorliegen.

2. Es wird nochmals vorgebracht, dass eine Bürgerinfo vor Satzungsempfehlung / Satzungsbeschluss sinnvoll erscheint.

3. Es wird angeführt, dass offen ist, ob in der Sitzung vom 22.06.2016 eine Empfehlung für einen Satzungsbeschluss ausgesprochen wird.

4. Es wird angeführt, dass seitens der Verwaltung bestätigt wurde, dass mit Rechtskraft des Bebauungsplanes hinsichtlich der Straßenentwurfsplanung keine Festschreibungen erfolgen. Eine Ausnahme bilde der bereits beschlossene Querschnitt von 11 m. Diese Thematik würde zum gegebenen Zeitpunkt zu einer Bürgerinfo/-anhörung führen.

5. Es wird mitgeteilt, dass die Ausführungen zum „Vorgartenzuschlag" die notwendige Klarheit vermissen lassen. Es sei nicht ausdiskutiert worden, warum nur für die Vorgärten der Südseite ein Zuschlag vorgesehen ist. Gleiches gelte für die Aussage, wonach sich die u. U. zuzuschlagenden Grundstücksstreifen an Bauland-Preisen orientieren sollen (es erfolgten hierzu keine Beitragsangaben).

   Es wurde die Frage gestellt, ob in jedem Fall auf eine neutrale Wertung (Gutachterausschuss) verzichten werden soll.

6. Es wird dargelegt, dass wer sich zum Erwerb entschließt, auch sämtliche Folge-/Nebenkosten gem. Ziffer 4 des bereits eingereichten Schreibens vom 27.02.2016 (*Anmerkung: s. Stellungnahme B2*) übernimmt.

7. Es wird ausgeführt, dass – da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dies, mit der damit verbundenen nicht obligatorischen Kaufverpflichtung, vermutlich dazu führen wird, dass entlang der ehemaligen L 333 keine einheitlichen (Eigentums-) Verhältnisse entstehen.

8. Es wird Bezug genommen auf das Schreiben vom 27.02.2016, Ziffer 5, worin bemängelt wird, dass grundsätzliche Aussagen zu späteren Anlieger- und Erschließungskosten fehlen.

   Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere zu den Punkten 5. und 6. keine ausreichend klaren Informationen in den Beschlussvorlagen vorhanden seien und sich hieraus ein „vorprogrammierter (vermeidbarer) Zündstoff" ergibt.

Abwägung:

Zu 1.:
Auf Rückfrage wurde seitens der Verwaltung mitgeteilt, dass keine weiteren Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung abgegeben wurden.
(Anmerkung: Das vom Bürger angegebene Schreiben vom 20.07.2015 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben. Die Abwägung dazu wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 16.12.2015 beschlossen.)

Zu 2.:
Da die Straßengestaltung grundsätzlich nicht im Bauleitplanverfahren geklärt wird, lassen sich hieraus keine Verfahrensmängel ableiten. Das gewählte Bauleitplanverfahren entspricht den gesetzlichen Vorgaben des BauGB.

Zu 3.:
In dem Gesprächstermin wurde seitens der Verwaltung das weitere Procedere des Bebauungsplanverfahrens erläutert. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass es dem Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung vorbehalten bleibt, dem Abwägungsvorschlag und damit der Satzungsempfehlung an den Rat zu folgen.

Zu 4.:
Die detaillierte Querschnittsgestaltung wird grundsätzlich nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da sie das nachgelagerte Verfahren betrifft. Ein möglicher Straßenentwurf wurde in der Sitzung des Ausschusses Östlicher Stadtrand am 09.04.2014 in zwei Varianten vorgestellt. Variante 1 sah einen Straßenquerschnitt von insgesamt 11 m vor, Variante 2 sah einen Straßenquerschnitt von insgesamt 13 m vor. Der Ausschuss beschloss einstimmig die Variante 1, die dann den Gesamtquerschnitt der Blankenberger Straße (ehem. L333) im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festsetzt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wurde, da es sich nur um eine nachrichtliche Darstellung handelt, gestrichelt dargestellt. Die genaue Querschnittsaufteilung bleibt der noch zu erstellenden Straßenentwurfs- und Straßenausführungsplanung vorbehalten, die dem Bauausschuss entsprechend zur Beschlussfassung vorgelegt und den Anliegern im Rahmen einer Bürgerinfo vorgestellt wird.

Zu 5.:
Die beiden Straßenquerschnittsentwürfe wurden in der Sitzung Östlicher Stadtrand am 09.04.2014 ausführlich vorgestellt, mit den sich daraus ergebenden Konsequenzen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, ein Zwang zur Bebauung besteht für die betroffenen Eigentümer nicht. Bei dem beschlossenen Straßenquerschnitt von 11 m eröffnet sich für einige Anlieger auf der Südseite erst die Möglichkeit eine Bebauung zu realisieren. Ob diese von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, bleibt Entscheidung des jeweiligen Eigentümers. Für eine Vielzahl der Eigentümer auf der Nordseite besteht ohne weiteren Zuschlag an Grundstücksfläche eine ausreichende Möglichkeit für eine Bebauung an der Nordseite. Da ein Bebauungsplan den Interessensausgleich aller von den Festsetzungen Betroffenen verfolgt, wurde die Festlegung des Aufbaus des Straßenquerschnitts von Norden nach Süden vorgenommen. Davon abgesehen, wird auch im Nord-westlichen Abschnitt der Blankenberger Straße (ehem. L333) die Möglichkeit eröffnet, hier Flächen anzukaufen.

Grundstückskaufangelegenheiten sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Zu 6.:
Dies entspricht den Tatsachen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7.:
Den Eigentümern steht es frei von den neu geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten aufgrund des Bebauungsplans Nr. 01.51 Gebrauch zu machen.
Eine Problematik bei unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen wird nicht gesehen.

Zu 8.:
Die detaillierte Straßengestaltung und die Kosten der Erschließungsstraßen werden nicht im Bauleitplanverfahren geklärt. Dies wurde auch in dem gemeinsamen Gespräch mitgeteilt und darauf hingewiesen, dass die genaue Querschnittsaufteilung der noch zu erstellenden Straßenentwurfs- und Straßenausführungsplanung vorbehalten bleibt, die dem Bauausschuss entsprechend zur Beschlussfassung vorgelegt und den Anliegern im Rahmen einer Bürgerinfo vorgestellt wird.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 01.51 Blankenberger Straße heißt es unter Punkt 3.1 (Seite 8, 2. und 3 Absatz):

„Unter Beibehaltung der vorhandenen nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Blankenberger Straße ist der neue Straßenquerschnitt schmaler als die jetzige Parzellierung der Blankenberger Straße. Die verbleibende Fläche südlich des neuen Straßenquerschnitts wird den dort neu entstehenden Wohnbaugrundstücken zugeschlagen und kann die Vorgartenbereiche vergrößern.
Die abschließende Gestaltung des Querschnitts der Blankenberger Straße wird nicht im Bebauungsplanverfahren festgelegt, sondern bleibt dem Straßenentwurf vorbehalten."

In dem o. g. Absatz wird somit ausgeführt, dass eine Teilfläche der bislang als Straßenparzelle genutzten Fläche im Bebauungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt wird.

Wie bereits mehrfach ausgeführt, handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, d. h. den Eigentümern steht es frei, ihr neu entstandenes Baurecht auszuüben oder ihr Grundstück, wie bisher weiter zu nutzen. Bei der Ausübung des Baurechts ist es dann entsprechend erforderlich, einen schmalen Grundstücksstreifen (der bislang genutzten Straßenparzelle) seitens der Stadtbetriebe Hennef AöR zu erwerben.

zu T1, Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Kreisentwicklung und Mobilität – Raumplanung und Regionalentwicklung
mit Schreiben vom 11.02.2016

Stellungnahme:
Es wird mitgeteilt, dass im Plangebiet die ÖPNV-Haltestelle Blankenberger Straße liegt. In der Vergangenheit sei bereits erwogen worden, den Linienverlauf der Linie 532 zu verlegen und die Haltestelle Blankenberger Straße zugunsten der Haltestelle „Lise-Meitner-Straße" aufzulassen. Daher wird angeregt, vor dem Umbau der Blankenberger Straße, das Thema zwischen der Stadt Hennef und der Abteilung für Verkehr und Mobilität des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Abwägung:
Regelungen zum Verlauf von Buslinien oder der damit zusammenhängenden Einrichtung oder Auflassung von Haltestellen erfolgen nicht im Bauleitplanverfahren. Die Anregung wird jedoch aufgegriffen, eine Abstimmung erfolgt im Zusammenhang mit der Planung für den Ausbau der Blankenberger Straße.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:
- Rhein-Sieg Netz GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Wahnbachtalsperrenverband
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 33
- Pledoc
- DB Energie GmbH
- Amprion GmbH
- Westnetz GmbH

2. **Gemäß § 13a i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496), werden der Bebauungsplan Nr. 01.51 Hennef (Sieg) – Blankenberger Straße mit Text als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.**

Begründung

Verfahren
In der Sitzung des Ausschusses „Östlicher Stadtrand" wurde am 09.04.2014 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 01.51 Hennef (Sieg) – Blankenberger Straße gefasst. Gleichzeitig wurde die Variante 1 des städtebaulichen Entwurfes beschlossen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 01.51 – Blankenberger Straße ist zwar nicht Bestandteil der Rahmenplanung-Fortschreibung Hennef – Östlicher Stadtrand (Stand: Januar 2003), schließt jedoch unmittelbar an den 2. und 5. Bauabschnitt der Rahmenplanung an.

Durch den Wegfall der Anbauverbotszone der ehemaligen L333 ist die Fragestellung einer möglichen Bebaubarkeit auf den Grundstücken nördlich und südlich der Blankenberger Straße zu klären. Nördlich der Blankenberger Straße existiert der Bebauungsplan Nr. 01.36/1 Blankenberger Straße, der durch festgesetzte Baufenster die ehemalige Anbauverbotszone berücksichtigt. Ein Baurecht unmittelbar an der nördlichen Blankenberger Straße besteht somit zurzeit nicht. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 01.51 Blankenberger Straße verlieren die überdeckten Teile des Bebauungsplanes Nr. 01.36/1 ihre Gültigkeit.

Südlich der Blankenberger Straße ist eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund einer faktischen Baugrenze, die weitestgehend der vorhandenen Bebauung entspricht, wurden bisher Bauanträge und Bürgeranträge, die eine Bebauung südlich der Blankenberger Straße nach § 34 BauGB vorsahen, abgelehnt.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 01.51 handelt es sich um einen sogenannten „Angebots"-Bebauungsplan. Dies ist ein Bebauungsplan, der den Grundstückseigentümern im Plangebiet die Option eröffnet, ihr Grundstück zukünftig selbst baulich zu nutzen oder dieses als Baugrundstück zu veräußern. Falls dies von einem Grundstückseigentümer nicht gewünscht wird, kann er sein Grundstück selbstverständlich weiter als Gartenfläche nutzen. In jedem Falle wird sich ein rechtskräftiger Bebauungsplan für die Grundstücksteile im Plangebiet, die sich in der ehemaligen Anbauverbotszone befinden, als deutlich wertsteigernd auswirken.

Durch die hervorragende Infrastruktur und den optimalen Anschluss an den ÖPNV und das Straßennetz, die der Siegbogen bietet, gibt es in dem Gebiet nach wie vor eine deutliche Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser, der allerdings zurzeit kein Angebot mehr gegenübersteht.

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

Das Plangebiet liegt mit seinen Flächen für die Nachverdichtung deutlich unter einer Größe (Grundfläche) von 20.000 m², so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

Vor diesem Hintergrund wurde der Bebauungsplan Nr. 01.51 Hennef (Sieg) – Blankenberger Straße gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 16.06.2015 wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01.51 Hennef (Sieg) – Blankenberger Straße zur frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 29.06. bis zum 24.07.2015 durchgeführt. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 16.12.2015 wurde der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 01.51 Hennef (Sieg) – Blankenberger Straße zur Offenlage beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 04.01. bis zum 12.02.2016 durchgeführt. Es gingen drei Stellungnahmen von einem Bürger ein. Für die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert.

Flächennutzungsplan
Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.51 Blankenberger Straße als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.51 Blankenberger Straße umfasst bis auf die Straßenverkehrsflächen ausschließlich Flächen, die sich im Privatbesitz befinden. Im Norden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.51 teilweise begrenzt vom Bebauungsplan Nr. 01.36/1 Blankenberger Straße, teilweise von Bahnflächen. Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 01.51 an den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 01.52 A an. Im Westen und Süden grenzt der Bebauungsplan an bereits bebaute private Grundstücksflächen.

Städtebauliches Konzept
Die Bebauung entlang der Blankenberger Straße (ehemalige L333) sieht traufständig zur Straße stehende freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit Satteldächern vor. Beabsichtigt ist eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude.

Mit der Festlegung von ausschließlich Satteldächern wird eine Anpassung der neuen Bebauung an den das Gebiet prägenden Bestand gefördert. Die Festlegung der Dachfirstlinie parallel zur Blankenberger Straße sorgt zum einen für eine klare städtebauliche Fassung des Straßenraumes, zum anderen wird dadurch die optimale Orientierung der Dachflächen nach Süden vorgegeben. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA1) an der Blankenberger Straße (ehem. L333) wird auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet, stattdessen wird eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 9,50 m festgesetzt. Für den übrigen Bereich (WA2) orientiert sich die festgesetzte Geschossigkeit an der bereits vorhandenen Bebauung.

Die vorhandene Parzellenstruktur ermöglicht bis auf vier Ausnahmen die Errichtung je eines neuen Wohngebäudes ohne Bodenneuordnung in der bisherigen Gartenfläche des jeweiligen Grundstückes. Diese Ausnahmen sind die Grundstücke der Gemarkung Striefen, Flur 29, Flurstücksnummer 88 nördlich der Blankenberger Straße und Flur 1, Flurstücksnummer 11, 13 und 14 südlich der Blankenberger Straße. Auf diesen Grundstücken steht die bereits vorhandene Wohnbebauung so nahe an der Blankenberger Straße, dass die Errichtung eines zusätzlichen freistehenden Wohngebäudes nicht möglich scheint. Die notwendigen Abstandsflächen zur vorhandenen Wohnbebauung lassen dies voraussichtlich nicht zu. Jedoch können auch auf diesen Grundstücken zusätzliche Baufenster festgesetzt werden, die z.B. umfangreiche Anbauten an die vorhandene Bebauung zulassen. Abgesehen von diesen vier Grundstücken zeigt das städtebauliche Konzept nördlich und südlich der Blankenberger Straße insgesamt 29 freistehende Einfamilienhäuser und 16 Doppelhaushälften.

Erschließung
Für die Umgestaltung der Blankenberger Straße, die bisher noch die Gestaltung einer Landesstraße für überwiegend überörtlichen, schnellfließenden, von Grundstückszufahrten und Fußgängerquerungen weitgehend ungestörten motorisierten Verkehr, aufweist, zu einer zum Anbau bestimmten Gemeindestraße mit ausreichend Flächen für Fußgänger und einem Angebot an öffentlichen Stellflächen, wird folgende Gestaltung angestrebt.

Es wird ein Querschnitt für den Ausbau der Blankenberger Straße von insgesamt 11 m festgesetzt. Dieser baut sich von Nord nach Süd auf nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 mit 2,50 m Gehweg, 6,0 m Fahrbahn für den Begegnungsfall Bus / Bus mit verringerter Geschwindigkeit (Tempo 30 km/h), 2,50 m Gehweg.

Da die Neubebauung entlang der Blankenberger Straße einen Bedarf von öffentlichen Stellplätzen für Besucher auslöst, und Maßnahmen für eine Verkehrsberuhigung sinnvoll erscheinen, werden auf der Fahrbahn alternierend Stellplätze im öffentlichen Straßenraum markiert, so dass sich an diesen Stellen der Fahrbahnquerschnitt auf 4,0 m verringert. An geeigneten Stellen sind Fahrbahnverengungen durch die Anlage von Querungshilfen für Fußgänger vorgesehen. Zur weiteren Gliederung und Gestaltung der Straße wird jeder Stellplatzstreifen mit einem Pflanzbeet für einen Straßenbaum abgeschlossen.

Unter Beibehaltung der vorhandenen nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Blankenberger Straße ist der neue Straßenquerschnitt schmaler als die jetzige Parzellierung der Blankenberger Straße. Die verbleibende Fläche südlich des neuen Straßenquerschnitts wird den dort neu entstehenden Wohnbaugrundstücken zugeschlagen und kann die Vorgartenbereiche vergrößern.

Die abschließende Gestaltung des Querschnittes der Blankenberger Straße wird nicht im Bebauungsplanverfahren festgelegt, sondern bleibt dem Straßenentwurf vorbehalten.

Die Kanalisierung (Regen- und Schmutzwasserkanal) ist in der Blankenberger Straße nicht durchgängig vorhanden. Die Kanalplanung wird Bestandteil der noch zu erstellenden Straßenentwurfsplanung für die Blankenberger Straße sein. Für die Baureife eines Grundstücks ist auch die Frage der gesicherten Erschließung (Straße/Kanal/sonst. Versorgungsleitungen) von Bedeutung. Neben den planungsrechtlichen Voraussetzungen (Rechtskraft des

Bebauungsplanes) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die gesicherte Erschließung nachzuweisen.

Verkehrsgutachten
Zur Entwicklung des Gebietes „Im Siegbogen" war eine Ergänzung und Umgestaltung des vorhandenen Straßennetzes erforderlich.

In der Sitzung des Ausschusses „Östlicher Stadtrand" am 12.09.2007 wurde dem Verkehrskonzept Hennef – Im Siegbogen zugestimmt. Wesentliches Ziel war es, die neuen Baugebiete und auch den neuen S–Bahn–Haltepunkt über die Blankenberger– und Bodenstraße an die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen anzuschließen.

Um die Verkehrsbelastung der Blankenberger Straße und der Bodenstraße auf Grund des Planungskonzeptes zu ermitteln, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Es wurden verschiedene Varianten zur Erschließung des Rahmenplangebiets Östlicher Stadtrand von Weldergoven über die Neubebauung nördlich und südlich der Bahntrasse bis hin zur Bestandsbebauung entlang der Blankenberger Straße untersucht.

Das Verkehrsgutachten wurde in der Sitzung des Ausschusses „Östlicher Stadtrand" am 18.09.2008 vorgestellt.

Die Untersuchung beschreibt die voraussichtliche Verkehrsentwicklung im Untersuchungsgebiet bis zum Jahr 2018. Kennzeichnend ist eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs im gesamten Netz. Die größten Zuwächse ergeben sich hier für den Verkehrsfluss über die Bodenstraße, Blankenberger Straße hin zur Lise-Meitner-Straße.

Abschließend wird im Verkehrsgutachten empfohlen, das im Untersuchungsgebiet geplante Straßennetz des Prognosefalls 2018 umzusetzen. Die Verkehrserschließung der im Verkehrsgutachten untersuchten Bebauungsplangebiete wird inzwischen durch die erfolgte Herstellung der Straßen und des geplanten Ausbaus vorhandener Straßen gesichert.

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

Die Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europäischen Vorgaben wurde mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 vorgenommen. U.a. durch die Bestimmungen der §§ 19 Abs. 3 und 42f BNatSchG wird europäisches Recht in nationales umgesetzt, um auf diesem Wege einen zentralen Beitrag zur Sicherung der zunehmend gefährdeten biologischen Vielfalt zu leisten. Daher müssen nun die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden.

Im Rahmen der Bearbeitung zum Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Bebauungsplan – Vorentwurf zunächst festgestellt, ob und welche gemäß § 42f BNatSchG geschützten Arten ggf. von der Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs betroffen sind (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Verfasser: Büro für Landschaftsökologie, Weilburg, 01.09.2015).

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Plangebietes kommt hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Schmetterlinge zum Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 und 5 ff BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden.

Ausgehend von der vorliegenden Datenbasis werden Verbotstatbestände gemäß § 44 ff BNatSchG nicht ausgelöst, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von Populationen der angeführten Arten ist durch die Überplanung des Geltungsbereiches bzw. partieller Bereiche des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Eine Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope nach BNatSchG trifft nicht zu.

Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird somit nicht als erforderlich eingestuft. Dieses gilt unter Berücksichtigung der Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung, durch die eine Gefährdung einzelner Individuen oder die Störung europäischer Vogelarten vermieden werden können.

Es wird festgestellt, dass das Gesamtgebiet aufgrund der intensiven Nutzung als Wohngebiet und Freizeitgebiet und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens und Besucherdrucks eine relative Vorbelastung aufweist. Diese setzt die ökologische Gesamtbewertung der Flächen deutlich herab.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen müssen im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. durchgeführt werden und werden deshalb im Bebauungsplan aufgenommen:

1. Rodung von Gehölzen und Entfernung von Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzrecht in NRW.
2. Um potenziell durch das Vorhaben bedingte Verluste von (Fledermaus-) Quartieren grundsätzlich auszuschließen, sollen an den im Artenschutzbericht markierten Einzelgehölzen unmittelbar vor der Baufeldfreimachung entsprechende Kontrollen (Sichtkontrolle, Endoskopie) erfolgen. Im Hinblick auf artenschutzfachliche Belange müssen die erforderlichen Rodungsarbeiten in einem Zeitfenster durchgeführt werden, in dem Fortpflanzungs- und Ruhestätten z. B. von Fledermausarten nicht genutzt werden.

Immissionen

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (Verf.: Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Stand: 25.11.2015) wurde die allgemeine Verkehrsgeräuschsituation durch öffentliche Verkehrswege (Schienen und Straßen) für das Plangebiet berechnet. Gegenüber diesen Geräuschquellen vernachlässigbar ist der Flugverkehr des Flughafens Köln/Bonn, das Plangebiet liegt deutlich außerhalb der Tag- und Nacht-Schutzzonen.

Bei der Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation wird ersichtlich, dass am Tag zur Bahnstrecke hin die in der DIN 18005 genannten Orientierungswerte um bis zu 12 dB bzw. zur Blankenberger Straße hin um bis zu 10 dB überschritten werden. Zur Nachtzeit beträgt die Überschreitung bis zu 23 dB zur Bahnstrecke hin bzw. 10 dB zur Blankenberger Straße hin. An den geräuschquellenabgewandten Gebäudeseiten und zurück liegenden Bereichen liegen deutlich günstigere Verhältnisse mit einer teilweisen Einhaltung der Orientierungswerte vor. Da die Beurteilungspegel zur Nachtzeit an den nächsten Gebäuden zur Bahnstrecke mit bis zu 68 dB(A) die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) von nachts 60 dB(A) deutlich überschreiten, ist zumindest eine weitere Neubebauung direkt an der Bahntrasse aus schallschutztechnischer Sicht kritisch zu sehen. In der unter Ziffer 3.2.4 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beschriebenen Abwägung wird deutlich, dass der Bebauungsplan eine Bebauung dieser Flächen nur möglich macht, weil hier bereits durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 01.36/1 entlang der Bahntrasse Baurecht besteht.

Da eine Rücknahme der Bebaubarkeit dieser Flächen einen massiven Eingriff in die Rechte der Eigentümer bilden würde, soll zur Wahrung der Eigentümerrechte hierauf verzichtet werden. Stattdessen werden passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse festgesetzt.

Bezogen auf mögliche Außenwohnbereiche wie z. B, Terrassen am Tage haben alle Gebäude zumindest einen Bereich (z. B. an der abgeschirmten Rückseite) mit einer Einhaltung des Tages-Orientierungswertes.

Zur Festsetzung von Schallminderungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet lässt sich feststellen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen an der Bahntrasse u. a. aufgrund der bestehenden Abstandsverhältnisse und Bauhöhen nur schwer realisierbar sind, da neben einer relativ großen Schirmhöhe auf der oberen Böschungskante deutliche seitliche Verlängerungen erforderlich wären. Direkt an der Blankenberger Straße scheiden aktive Maßnahmen wegen der Abstandsverhältnisse aus. Deshalb setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen fest, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden sicherstellen.

Es wird die Festsetzung so genannter Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan vorgenommen. Dazu werden gemäß DIN 4109 zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm Lärmpegelbereiche (I – VII) festgelegt, die einen maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind.

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 Lärmpegelbereiche festgesetzt. So sind an den möglichen, bzw. bestehenden Gebäudefassaden zu den Verkehrswegen hin die Lärmpegelbereiche III bis V erforderlich. Hinsichtlich des Straßen- und Schienenverkehrs bestehen an den abgewandten Fassaden keine Anforderungen. Der Lärmpegelbereich III bedingt bei Neubauten nur relativ erhöhte bauliche Anforderungen.

Planungsrechtliche Umsetzung
Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Ergebnisse im Bebauungsplan, werden die Lärmpegelbereiche III, IV und V bezüglich Straßen- und Schienenverkehr nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Dabei wird der Lärmpegelbereich und das je nach Raumart erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$ in dB) der Außenbauteile entsprechend Tabelle 3.4 im Bebauungsplan angegeben.
Zum Lüftungsproblem bei schalltechnisch wirksamen Fenstern wird ab dem Lärmpegelbereich IV der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen an Schlafräumen zwingend vorgeschrieben.
Zusätzlich müssen Schlafräume in einem schraffiert gekennzeichneten Korridor an der Bahntrasse einen Lärmpegelbereich höher als dargestellt eingestuft werden.

Umweltbericht
Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, ist kein Umweltbericht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch im Verfahren insofern berücksichtigt, als dass die artenschutzrechtlichen Belange sowie die Belange des Immissionsschutzes in gesonderten Gutachten untersucht und bewertet wurden und die Ergebnisse dieser Untersuchungen in den Bebauungsplan integriert werden.

Gemäß § 1 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Hennef werden Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen den Beratungsunterlagen nicht beigefügt.
Die Gutachten wurden bereits zur den Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 16.12.2015 zur Verfügung gestellt. Zusammenfassungen der Gutachten sind der Vorlage beigefügt.

Auswirkungen auf den Haushalt

☐ Keine Auswirkungen

☐ Jährliche Folgekosten

☐ Maßnahme zuschussfähig

☐ Kosten der Maßnahme
Sachkosten: €
Personalkosten: €
Höhe des Zuschusses € / %

☒ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, HAR: €
Haushaltsstelle: Lfd. Mittel: €

☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich Betrag: €

☐ Kreditaufnahme erforderlich Betrag: €

☐ Einsparungen Betrag €

☐ 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 16.06.2016

Klaus Pipke

Anlagen

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- Stellungnahmen B1 – B3 und T1

- Übersichtsplan

- Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Rechtsplan)
  Verfasser: sgp architekten + stadtplaner BDA, Bonn
  Stand: 16.06.2016

- Textliche Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Rechtsplan)
  Verfasser: sgp architekten + stadtplaner BDA, Bonn
  Stand: 16.06.2016

- Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Rechtsplan)
  Verfasser: sgp architekten + stadtplaner BDA, Bonn
  Stand:16.06.2016

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung im Zusammenhang mit
  der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.51 „Blankenberger Straße"
  Verfasser: Büro für Landschaftsökologie, Weilburg
  Stand: 01.09.2015
  (hier: Zusammenfassung)

-Verkehrsgutachten „Im Siegbogen"
Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH
Brilon Bondzio Weiser, Bochum
Stand: August 2008
(hier: Zusammenfassung)

-Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01.51 Hennef (Sieg) – Blankenberger Straße
Verfasser: Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin
Stand: 25.11.2015
(hier: Zusammenfassung)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden - Stellungnahmen

☐ §§ 3 (1), 4 (1) frühzeitige Beteiligung
☒ §§ 3 (2), 4 (2)
☐ § 4a (3) BauGB ☐ § 13 (1) BauGB
☒ § 13a BauGB

Bebauungsplan Nr. 01.51 Hennef (Sieg) – Blankenberger Straße

Ausschuss: Stadtgestaltung und Planung
Datum: 29.06.2016

Schreiben vom	Absender	B / T	+ / -
02.02.2016	Bürger	**B1**	+
27.02.2016	Bürger	**B2**	+
23.04.2016	Bürger	**B3**	+
04.01.2016	Rhein-Sieg Netz GmbH		-
05.01.2016	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		-
05.01.2016	Wahnbachtalsperrenverband		-
06.01.2016	BR Köln Dez. 33		-
06.01.2016	Pledoc		-
12.01.2016	DB Energie GmbH		-
13.01.2016	Amprion GmbH		-
14.01.2016	Westnetz GmbH		-
11.02.2016	Rhein-Sieg-Kreis	**T1**	+
	intern:		
12.01.2016	I/D Stabsstelle Dezernatsbüro		-
19.01.2016	Amt für Schule und Bildungskoordination		+
05.02.2016	Stadtbetriebe Hennef AöR, Fachbereich Finanzen, allgem. Verwaltung, Recht, III 9.2		+

T / B Träger / Bürger
+ Anregungen oder Hinweise
- keine Anregungen

E: 03.02.2016 KB

53773 HENNEF

31

Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung
des Rates der Stadt Hennef
z.H. des Vorsitzenden, Herrn Ralf O f f e r g e l d

2.2.2016

ü b e r Amt für Stadtplanung und -entwicklung
- Frau Kristina Ballhorn -

Betr.: BP Nr. 01.51
hier : Stellungnahme zum Entwurf vom 3.12.15

VORBEMERKUNGEN

1. Die Aussage in **2.6** "...und als Teil ... zu werten ist", ist jetzt klar und deutlich
2. Mit "... Restriktionen sind **nun** ... entfallen" in **2.7** wird fälschlicherweise ein "JETZT-Zustand" formuliert. Tatsache ist jedoch, daß die "uralte Anbauverbotszone" nach Neufassung des "Straßen- und Wegegesetzes NW" schon seit **1995** aufgehoben war und die Restriktionen nach Verlegung der L 333 nicht erst **"nun"** sondern bereits **seit mehr als 9 Jahren** entfallen sind !
3. Alle ab 3.1 und in der Folge angesprochenen Punkte aus der ersten Stellungnahme vom 20.7.15 wurden als "nachgelagerte Verfahren betreffend" und damit als "nicht abwägungsrelevant" eingestuft. Das heisst, durch die im BP-Entwurf mehrfach enthaltenen Feststellungen werden keine Fakten/Beschlüsse geschaffen.
4. Der dem Entwurf/der Begründung beigefügte rot-gelbe Planentwurf ist selbst für Fachleute nach mehrfacher Vergrößerung nur schwer lesbar; mithin für "Normalbürger" mangels Erläuterungen zu Linien, "Schwingungen" etc. unbrauchbar!
5. In der Stellungnahme vom 20.7.15 wurden zu **3.2.11** "Aufschüttungen" und **3.2.12** "Pleiser Ländchen" Erläuterungen erbeten: Zu Aufschüttungen stellt sich unverändert die Frage nach "vorübergehend oder dauerhaft".
   Und was das "Pleiser Ländchen" für die "Blankenberger Str." zu bedeuten hat ist ebenso unklar.
6. Die Aussagen im 1. Abs. zu **5. "Immissionen"** stehen konträr zu denen in **4.9. Fluglärm!**
7. Soweit nicht erledigt/Umgesetzt wird ergänzend auf meine Stellungnahme vom 20.7.15 (Eingangsstempel 22.7.15) verwiesen, die erst nach Reklamation und Lieferung von Kopien sehr kurz vor der Sitzung vom 16.12.15 zur Kenntnis genommen wurde.
8. Gemäß Stellungnahme des "Amt für Stadtplanung und -entwicklung" vom 17.12.15 sind "Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse möglich". Davon sollte im Bürgerinteresse Gebrauch gemacht werden.

Die in der Folge auf **Seite 2** enthaltenen Stellungnahmen sind (teilweise) auch ohne besonderen Hinweis als **Anträge** zu werten !

STELLUNGNAHMEN

3.1 Verkehrserschliessung

In Unkenntnis dessen, ob das **fast 8 Jahre alte** Verkehrsgutachten noch als aktuell anzusehen ist, bliebe zunächst festzuhalten, daß sich der Individualverkehr (Ausnahme: Schwertransporte) in etwa wieder auf dem Stand früherer Jahre eingependelt hat; eine weitere Belebung durch z.B. BP Nr. 01.52 ff. zeichnet sich ab.

Vor diesem Hintergrund ist die vorgesehene Geschwindigkeitsbegrenzung nicht nur sinnvoll sondern zwingend notwendig!

3.2.1 Städtebaulicher Entwurf

Exkurs: Es muss erstaunen, daß der Hinweis vom 20.7.15 zur Parzelle **393** als "rein spekulative Annahme" abgetan wurde! Wer die Örtlichkeiten kennt wird unschwer feststellen, daß hier eine Wertung wider besserer Erkenntnis vorgenommen wurde.

Zunächst ist die Frage erlaubt, warum die geplante Bebauung **exakt** dem "das Gebiet prägenden Bestand" entsprechen muss, zumal Baugebiete mit Siedlungscharakter "der 50er/60er-Jahre" längst überholt sind.
Und daß die "Blankenberger Str." gem. Ziffer **2.6** dem Neubaugebiet "Siegbogen" zuzuordnen ist, dann bitte auch hier die "Großzügigkeit", mit der man dort hinsichtlich BP umgegangen ist!
M.a.W.: Den Bürgerinteressen sollte solange positiv begegnet werden, wie das Geamtbild nicht darunter leidet!

3.2.7 Firstrichtung

Bei dieser Planung ist erneut der "Siegbogen" zu bemühen, wo selbst vielfache Dachausprägungen nicht unbedingt zu einem "unruhigen Erscheinungsbild" geführt haben.

Insbesondere bei der möglichen Bebauung von Eckgrundstücken spricht nichts dagegen, **alternativ** eine Firstrichtung **auch** an bestehenden Nachbarobjekten zuzulassen.

Da eine Bebauung der Parzelle 393 faktisch ausscheidet, ergäbe sich zudem bei einer Bebauung auf der noch ungeteilten Parzelle 20 **auch eine sinnvolle Angleichung** an die bestehende Bebauung!

Dass so etwas machbar ist und keinesfalls störend wirkt, zeigt (= ein Beispiel) die Eckbebauung "Astrid-Lindgren-Str./Boy-Lornsen-Str."!

3.2.12 Einfriedungen

Bezogen auf den "Siegbogen" erscheint die Auslegung zu eng in den Fällen, in denen sich z.B. bei einer Eckbebauung die Frontseite = Hauseingang **nicht zur ehem. L 333** orientiert!

Und was spricht gegen einen Mittelweg von z.B. 1,50 m ??
Feststellung hierzu: Ist für vorhandene Hecken von 2,0 m und höher Bestandsschutz vorgesehen ??
FAZIT: Ob "Siegbogen" oder "alte L 333": Es gibt hinsichtlich "öffentliche Verkehrsflächen" keine quantitativen Unterschiede. Insoweit "1 m" konsequent für alle Flächen oder variable Vorgaben.

3.3 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet bestehen bekanntlich unterschiedliche Voraussetzungen, d.h. der Nachweis einer **"gesicherten Erschließung"** ist nur bei einem Teil der Fläche gegeben.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, daß für die Grundstücke, die heute bereits **alle** Voraussetzungen einer gesicherten Erschließung (erst recht ausserhalb der alten L 333) aufweisen, **nach** BP-Rechtskraft somit eine sofortige Bebaubarkeit gegeben ist!

E: 29.02.2016 KB

B2

CDU Hennef
29. Feb. 2016
Eingang

→ Off
Wohnbau

53773 HENNEF

Schierig

An den Vorsitzenden des Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung
des Rates der Stadt Hennef
Herrn Ralf O f f e r g e l d

27.2.16

Betr.: BP Nr. 01.51
hier : Meine letzte Stellungnahme/Eingabe vom 2.2.16

Sehr geehrter Herr Offergeld,
gem. Ihrer Bestätigung vom 10.2.16 sind für den im "beschleunigten Verfahren" vorgesehenen BP bis zur nächsten Sitzung weitere ca. 4 Monate vorgesehen.

Vor dem Hintergrund kürzlich erhaltener Informationen zur Straßenentwurfsplanung (die als nicht abwägungsrelevant, weil nachgelagerte Verfahren betreffend, eingestuft werden) halte ich unverändert daran fest, daß v o r einem rechtskräftig beschlossenen BP Klarheit über **alle unmittelbar und mittelbar** mit der Straße verbundenen Fragen frühzeitig informiert und entschieden wird!

Eine erst nach BP-Rechtskraft geplante Bürgerinformation käme dann einer Alibi-Veranstaltung gleich, **wenn** dort vorgetragene und sachlich begründete Vorschläge unter Hinweis auf BP-Rechtskraft nicht mehr zu korrigieren sind.

Unter Hinweis auf Ziffer 4 meiner Vorbemerkungen vom 2.2.16 beziehe ich mich zunächst auf Ziffer 3.1 des BP-Entwurfs vom 3.12.15, Seite 7+8, wonach im Querschnitt 11 m festgesetzt werden. Im vorletzten Absatz heisst es hierzu:

"Die verbleibende Fläche ... kann die Vorgartenbereiche vergrößern".

Mangels weitergehender Ausführungen kommt nun **niemand** auf den Gedanken, daß "dieser Zuschlag, der den Vorgärten auf der Südseite zu Gute kommt" (so am 3.6.15 formuliert) **erkauft** werden muss !!

Damit bin ich bei einer seitens "Pa[illegible]lungsbereich" erteilten Auskunft, wonach deutlich wird, daß der BP-Entwurf die notwendige Klarheit vermissen lässt!
Ich halte das verfahrensrechtlich für sehr bedenklich, denn es ergeben sich nun zwangsläufig Fragen, zu denen im Vorfeld Aussagen zwingend notwendig gewesen wären:

1. Die Verschmälerung der Blankenberger Straße dürfte, ausgehend von den durchgängig geplanten 11m bis zu 4 m betragen.
2. Wenn beidseitig Gehwege mit je 2,50 m vorgesehen sind, so stellt sich die Frage, ob bei einer Verschmälerung von bspw. 2 m/eder Straßenseite 1m zugeschlagen werden; d.h. von der jeweils ausmachenden Fläche werden generell 50% verteilt.
3. Ferner: Welches qm-Preis ist bei Zkauf des "vergrößerten Vorgartenbereichs" zugrunde zu legen ??

4. Wer trägt schließlich die Kosten der Parzellierung plus weitere Kosten für Liegenschaftskataster, Grundbuch etc. ??

5. Last but not least: Es fehlen jegliche, zumindest grundsätzliche Aussagen zu späteren Anlieger- bzw. Erschließungskosten bezüglich der **unterschiedlichen** Ausgangssituationen entlang der "Blankenberger Straße", die von "voll erschlossen" über "teils erschlossen" bis hin zu "nicht erschlossen" reicht!

Um den Anliegern eine klare Beurteilung/Einschätzung zu ermöglichen, hätten diese Fragen/Punkte im BP-Entwurf angesprochen werden müssen.
Sofern hierzu aus verfahrensrechtlichen Gründen keine Verpflichtung besteht, so wäre statt einer nachgelagerten und u.U. wenig zielführenden Bürgerinformation **vor** BP-Verabschiedung eine frühzeitige **und damit bürgernahe** Veranstaltung unverzichtbar.

Mit freundlichen Grüßen

B3

53773 HENNEF

Planungsamt der Stadt Hennef

23.4.16

Betr.: BP 01.51

fr 28.04.16
61.2

Sehr geehrte Frau Wittmer,

ich komme auf das nach meinem Schr. v. 27.2.16 an Herrn Offergeld mit Ihnen, Frau Ballhorn und Frau Muranko am 31.3.16 geführte Gespräch zurück und habe folgende Ergebnisse festgehalten:

1. Ausser meinen Eingaben vom 20.7.15 + 2.2.16 liegen der Stadt keine weiteren Stellungnahmen von Anliegern der alten L 333 vor.

2. An eine von mir begründete Bürgerinfo **vor** der nächsten Sitzung des Planungsausschusses (22.6.16) ist nicht gedacht. Meine Begründung deshalb, weil den Anlieger (insbesondere wg. Grundstückszuschlag) nicht bewußt ist, was auf sie zukommen kann.

3. Es ist offen, ob in der Sitzung vom 22.6.16 eine Empfehlung für einen Ratsbeschlu zum BP 01.51 ausgesprochen wird.

4. Bestätigt wurde erneut, daß mit Rechtskraft des BP hinsichtlich Straßenentwurfsplanung **keine** Festschreibungen erfolgen; Ausnahme: Der bereits beschlossene Querschnitt von insges. 11 m. Diese Thematik wird zum gegebenen Zeitpunkt zu einer Bürgerinfo/-anhörung führen.

5. Ich habe verdeutlicht, daß die Ausführungen zum "Vorgartenzuschlag" die notwendig Klarheit vermissen lassen.
Es wurde nicht ausdiskutiert, warum nur für die Vorgärten der Südseite ein Zuschlag vorgesehen ist. Gleiches gilt für die Aussage, wonach sich die u.U. zuzuschlagenden Grundstücksstreifen an "Bauland"-Preisen orientieren sollen (es erfolgten hierzu keine Betragsangaben).
EXKURS: Soll in jedem Fall auf eine neutrale Wertung (Gutachterausschuss) verzichtet werden ??

6. Wer sich zum Erwerb entschliesst, hat auch **sämtliche** Folge-/Nebenkosten gem. Ziffer 4 meines Schr. v. 27.2.16 zu übernehmen.

7. Da es sich um einen Angebots-BP handelt, wird die damit verbundene **nicht obligatorische Kaufverpflichtung** vermutlich dazu führen, daß entlang der alten L 333 keine einheitlichen (Eigentums-) Verhältnisse entstehen.

8. Zu Ziffer 5 meines Schr. v. 27.2.16 erfolgte lediglich eine Aussage, wonach die Zuständigkeit hierfür beim Fachbereich "Tiefbau" liegt.

Zu (insbesondere) den Punkten 5. + 6. habe ich als Folge der m.M.n. nicht ausreichend klaren Informationen in den Beschlussvorlagen auf einen m.E. "vorprogrammierten (= vermeidbaren) Zündstoff" hingewiesen.

K O P I E

Herrn Ralf Offergeld z.K.

Mit freundlichen Grüßen

:rhein-sieg-kreis
Der Landrat

STADT HENNEF
11.57

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg

Stadt Hennef
Postfach 1562
53762 Hennef

Amt für Kreisentwicklung und Mobilität
- Raumplanung und Regionalentwicklung -
Tim Gläßer
Zimmer: A 12.06
Telefon: 02241/13-2344
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: tim.glaesser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen	Datum
29.12.2015 I/610	61.2 – TG	11.02.2016

18.02.16
610

Stadt Hennef
Bebauungsplan Nr. 01.51 Hennef (Sieg) - Blankenberger Straße
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Ballhorn,

zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

öffentlicher Personennahverkehr:

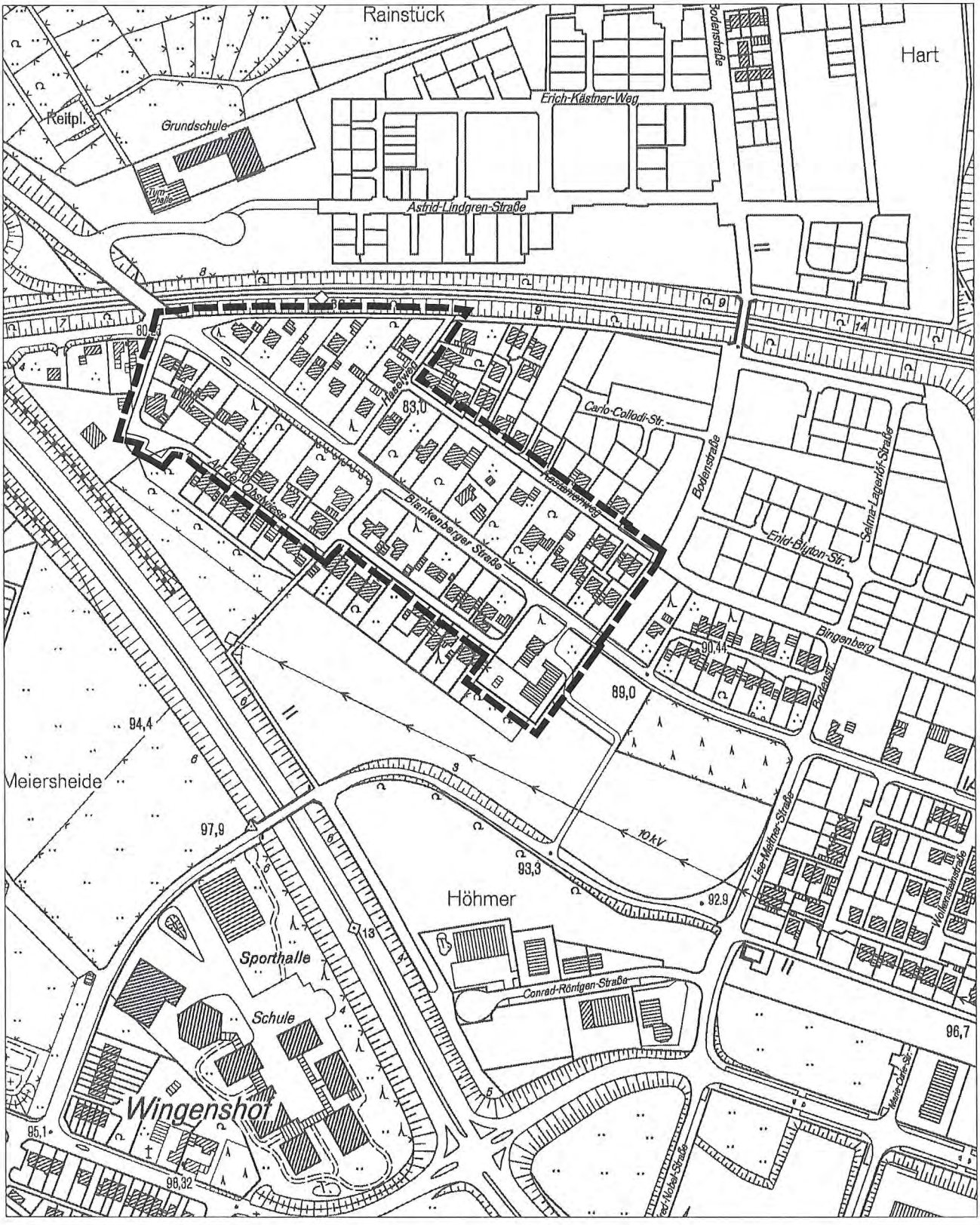
Im Plangebiet liegt die ÖPNV-Haltestelle Blankenberger Straße. In der Vergangenheit wurde bereits erwogen, den Linienverlauf der Linie 532 zu verlegen und die Haltestelle Blankenberger Straße zugunsten der Haltestelle „Liese-Meitner-Straße" aufzulassen.

Daher wird angeregt, vor dem Umbau der Blankenberger Straße, das Thema zwischen der Stadt Hennef und der Abteilung für Verkehr und Mobilität des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Im Auftrag

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 01.51
Hennef (Sieg) - Blankenberger Str.



M 1:2500

Amf für Stadtplanung und -entwicklung

STADT HENNEF (Sieg) - Bebauungsplan Nr. 01.51 - Blankenberger Straße -

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.51
Blankenberger Straße

Textliche Festsetzungen

Rechtsplan
(Änderungen/Ergänzungen zum Beschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sind kursiv gedruckt)

Stand: 16.06.2016

sgp architekten + stadtplaner BDA

Justus-von-Liebig-Straße 22
53121 Bonn

Tel.: 0228 – 925987 0
Fax 0228 – 925987 029

info@sgp-architekten.de

www.sgp-architekten.de

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO

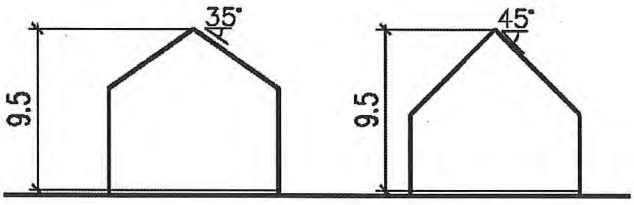
1.2.1 Es werden für eine Bebauung an der Blankenberger Straße (ehem. L 333) Gebäudehöhen (GH) als Maximalhöhen festgesetzt. Die Gebäudehöhe entspricht der Firsthöhe.

1.2.2 Untere Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung ist die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK EG). Sie darf nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der FFOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten vorhandenen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor– und zurückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

1.2.3 Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,50 m durch den besonderen Dachaufbau bei Passivhäusern oder Solarenergieanlagen überschritten werden.

1.2.4 Die Sockelhöhe FFOK EG darf bis zu 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.



Skizze zu Höhenfestsetzungen in Abhängigkeit von der Dachform Textliche Festsetzungen 1.2

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.3.1 Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Die Vorderkanten von Carports und Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie 6 m Abstand aufweisen.

1.3.3 Nur im Bereich der Zufahrten zu den Garagen / Carports und Stellplätzen sind im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig.

Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein weiterer Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen, Carports und Stellplätzen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie auf 6 m begrenzt.

1.3.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² zulässig.

1.3.5 Auf straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen - im sog. Vorgarten - sind abweichend von Ziffer 1.3.4 bei Vorgartentiefen von bis zu 3 m als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bioabfälle u. dgl. zulässig. Stellplätze für Abfallbehälter sind so einzuhausen oder mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

1.3.6 Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 3,0 m.

1.3.7 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

1.4 Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude, bei Doppelhäusern je Haushälfte, maximal zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.5.1 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Rodungen von Gehölzen und Entfernung von Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz in NRW, d.h. nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September, erfolgen.

1.5.2 Um potenziell durch das Vorhaben bedingte Verluste von (Fledermaus-) Quartieren grundsätzlich auszuschließen, sind an den im Artenschutzbericht markierten Einzelgehölzen unmittelbar vor der Baufeldfreimachung entsprechende Kontrollen (Sichtkontrolle, Endoskopie) durchzuführen. Im Hinblick auf artenschutzfachliche Belange müssen die erforderlichen Rodungsarbeiten in einem Zeitfenster durchgeführt werden, in dem Fortpflanzungs- und Ruhestätten z. B. von Fledermausarten nicht genutzt werden.

1.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III (römische Zahlen) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen. Im Baugenehmigungsverfahren kann bei Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A 1 vom Januar 2001).

Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis VI gelten die nachfolgenden aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel lt. den Lärmkarten zur Tageszeit	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.*
	In dB (A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40
VI	76 – 80	**	50	45

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.
** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

Ausnahmen von den Festsetzungen sind im Einzelfall bei Nachweis der tatsächlich geringeren Anforderung an die jeweiligen Bauteile möglich.

1.6.2 Ab dem LPB IV und zusätzlich im schraffierten Nachtschutzbereich an der Bahntrasse (LBP +1) sind Schlafräume zwingend mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

1.7 Textliche Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a

1.7.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind – abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten- oder Stellplatzflächen – gärtnerisch gemäß der Pflanzliste anzulegen, zu erhalten und gem. 2.2 einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.

1.7.2 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) § 9 (1) Nr. 26 BauGB

1.8.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) auf den privaten Grundstücken zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften §9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Laubholzhecken gemäß der Pflanzliste auch mit innen liegenden Zäunen zulässig.

Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

2.1.2 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Böschungen

2.2.1 Zur Böschungssicherung, Böschungsverbau und Gestaltung von Geländesprüngen sind lediglich bewachsene Erdböschungen ggf. mit Holzbewehrungen, Natursteinmauern und Gabionen (Drahtgitterkörbe) zulässig.

2.3 Dächer

2.3.1 Im WA1 sind nur Satteldächer zulässig.
Im WA2 sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.

2.3.2 Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen oder zu bekiesen.

2.3.3 Bei geneigten Dächern sind, wenn die Dachflächen nicht begrünt sind, nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen zulässig:

Schwarztöne:	9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne:	7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Brauntöne (dunkelbraun und braunrot):	8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun).

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen, sowie gemischte Farbgruppen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

2.3.4 Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

HINWEISE

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 Geländeniveau 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 Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird hingewiesen.

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

3. **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. **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.

5. **Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen**
Zum Schutz tief fliegender Luftfahrtzeuge 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.

6. 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.

7. 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.

8. Lagebezugssystem

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

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Immissionen durch Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- und Ersatzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Objekte sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen (Pflanzliste)

1. **Bäume:**

a) **Hohe Bäume:**
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)

b) **Mittelhohe Bäume:**
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Salix alba (Silberweide)
Betula pendula (Sandbirke)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Mespilus germanica (Echte Mispel)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)

c) **Obstgehölze:**
Bäume:
Prunus avium (Süßkirsche)
Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)
Pyrus communis (Birne)
Malus domestica (Apfel)
Sorbus domestica (Speierling)
Juglans regia (Walnuß)

Sträucher:
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fructicosus (Brombeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)
Ribes nubrum (rote Johannisbeere)
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)

2. **Sträucher:**

Corylus avellana (Hasel)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosus (Traubenholunder)
Frangula alnus (Faulbaum)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Sarothamnus scoparius (Besenginster)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix viminalis (Hanfweide)

Salix purpurea (Purpurweide)
Salix triandra (Mandelweide)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Cornus mas (Gelber Hartriegel, Kornelkirsche)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fructicosus (Brombeere)

3. Schnitthecken:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)
Taxus baccata (Eibe)

4. Für Hausbegrünung geeignete Pflanzen:

Clematis vitalba (Waldrebe)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein)
Parthenocissus quinguefolia (Fünfblättriger Wilder Wein)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Euonymus fortunei (kriechender Spindelstrauch)
Rosa spinosa (Kletterrose)
Rubus hennrii (Kletterbrombeere)
Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Aristolochia macrohylla (Pfeifenweide)
Lonicera caprifolium (Wohlriechendes Geißblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Polygonum aubertii (Schlangenknöterich)
Wisteria sinensis (Glyzinie)

5. Alte, bewährte Obstsorten:

<u>Apfel:</u>
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Rheinische Schafsnase
Roter Bellefleur
Goldparmäne
Rote Sternrenette
Blenheimer Goldrenette
Schöner aus Nordhausen
Luxemburger Renette
Jacob Lebel

Kaiser Wilhelm
Geheimrat Dr. Oldenburg
Roter Boskoop
Gewürzluikenapfel

Birnen:
Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Charneux
Gute Luise

Sonstige:
Hauszwetschge
Ersinger Frühzwetschge
Wangenheims Frühzwetschge
Große Grüne Renclode
Gr. Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.51 "Blankenberger Straße"

Begründung

Stand: 16.06.2016 - Rechtsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB
(Änderungen/Ergänzungen zum Beschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sind kursiv gedruckt)

sgp architekten + stadtplaner BDA

Justus-von-Liebig-Straße 22 Tel.: 0228 – 925987 0
53121 Bonn Fax 0228 – 925987 029

info@sgp-architekten.de www.sgp-architekten.de

Inhalt

1.	**Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**	**3**
2.	**Rahmenbedingungen**	**3**
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	3
2.2	Regionalplan	4
2.3	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	4
2.4	Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	4
2.5	Sonstige Fachplanungen	5
2.5.1	Artenschutzrechtliche Belange / Fachbeitrag Artenschutz Stufe I	5
2.6	Rahmenplanung	6
2.7	Vorhandene Flächennutzung	6
2.8	Städtebauliche Situation	6
3.	**Städtebauliches Konzept**	**7**
3.1	Verkehrserschließung	7
3.2	Bebauung	8
3.2.1	Städtebaulicher Entwurf	9
3.2.2	Art der baulichen Nutzung	9
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
3.2.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
3.2.6	Gebäudehöhe	11
3.2.7	Firstrichtung	11
3.2.8	Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	11
3.2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.2.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrundstücken	13
3.2.11	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	13
3.2.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
3.3	Ver- und Entsorgung	14
3.4	Bodengutachten	15
3.4.1	Geohydrologisches Gutachten	15
4.	**Hinweise**	**15**
5.	**Immissionen**	**17**
6.	**Umweltbericht**	**19**
7.	**Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplanes**	**19**
8.	**Bodenordnung und Finanzierung**	**19**
8.1	Bodenordnung	19
8.2	Kosten	19

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

Durch den Wegfall der Anbauverbotszone der ehemaligen L333 ist die Fragestellung einer möglichen Bebaubarkeit auf den Grundstücken nördlich und südlich der Blankenberger Straße zu klären. Nördlich der Blankenberger Straße existiert der Bebauungsplan Nr. 01.36/1 Blankenberger Straße, der durch festgesetzte Baufenster die ehemalige Anbauverbotszone berücksichtigt. Ein Baurecht unmittelbar an der nördlichen Blankenberger Straße besteht somit zurzeit nicht. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 01.51 Blankenberger Straße verlieren die überdeckten Teile des Bebauungsplanes Nr. 01.36/1 ihre Gültigkeit.

Südlich der Blankenberger Straße ist eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund einer faktischen Baugrenze, die weitestgehend der vorhandenen Bebauung entspricht, wurden bisher Bauanträge und Bürgeranträge, die eine Bebauung südlich der Blankenberger Straße nach § 34 BauGB vorsahen, abgelehnt.

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 01.51 wird es sich um einen sogenannten „Angebots"-Bebauungsplan handeln. Dies ist ein Bebauungsplan, der den Grundstückseigentümern im Plangebiet die Option eröffnet, ihr Grundstück zukünftig selbst baulich zu nutzen oder dieses als Baugrundstück zu veräußern. Falls dies von einem Grundstückseigentümer nicht gewünscht wird, kann er sein Grundstück selbstverständlich weiter als Gartenfläche nutzen. In jedem Falle wird sich ein rechtskräftiger Bebauungsplan für die Grundstücksteile im Plangebiet, die sich in der ehemaligen Anbauverbotszone befinden, als deutlich wertsteigernd auswirken.

Durch die hervorragende Infrastruktur und den optimalen Anschluss an den ÖPNV und das Straßennetz, die der Siegbogen bietet, gibt es in dem Gebiet nach wie vor eine deutliche Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser, der allerdings zurzeit kein Angebot mehr gegenübersteht.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entwickelt. Im Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 entsprechend, d. h. es werden kein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und kein Umweltbericht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange sowie die Umweltbelange werden im Verfahren gemäß den gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet liegt ca. 2,0 km vom Zentrum Hennef entfernt am östlichen Stadtrand und umfasst die Grundstücke nördlich und südlich der Blankenberger Straße sowie die Straßentrasse selbst bis zur Bodenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.51 - Hennef (Sieg) – Blankenberger Straße umfasst in der Gemarkung Striefen, Flur 1, die Flurstücke Nr. 1 tw.,10, 11,12, 13, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29 tw., 273, 294, 295, 297, 298, 392, 393, 552, 553, 554, 560, 561, 567, 568, 569, 581, 582, 588, 590, Flur 29, Flurstücke Nr. 60, 64, 65, 67, 68, 88, 104, 111 tw., 115, 119, 123, 124, 132 tw., 147, 150, 151, 152, 153, 155, 156, 157, 158, 160 tw., 161, 367, 368, 369, 370, 403 tw., Flur 4, Flurstücke Nr. 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 149, 154, 308, 309 und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.51 Blankenberger Straße umfasst bis auf die Straßenverkehrsflächen ausschließlich Flächen, die sich im Privatbesitz befinden. Im Norden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.51 teilweise begrenzt vom Bebauungsplan Nr. 01.36/1 Blankenberger Straße, teilweise von Bahnflächen. Im Osten grenzt der Bebauungsplan

Nr. 01.51 an den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 01.52 an. Im Westen und Süden grenzt der Bebauungsplan an bereits bebaute private Grundstücksflächen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha. Die betroffenen Grundstücke sind in den von der Blankenberger abgerückten Teilbereichen seit langem bebaut. Durch den Wegfall der Anbauverbotszone entlang der ehemaligen Landesstraße L 333 entstehen neue Baumöglichkeiten entlang der Blankenberger Straße, die im Bebauungsplan geregelt werden sollen.

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. Das Plangebiet ist als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) ausgewiesen.

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

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.51 Blankenberger Straße als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

innerhalb des Plangebietes
Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz[1] (BNatSchG) oder LG NW. Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

außerhalb des Plangebietes
Die Sieg und die Flächen der Siegaue sind als FFH-Gebiet „DE 5210-303 Sieg“ ausgewiesen. Zur im Anschluss an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden „Siedlungserwei-

[1] Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

terung Hennef - Östlicher Stadtrand“ wurde daher eine FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung[2] erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Wirkungen auf die Umwelt durch die geplante Siedlungsentwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die maßgeblichen Bestandteile und/ oder Erhaltungs- bzw. Schutzziele erwarten lassen. Auch im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung haben sich keine Anhaltspunkte auf darüber hinaus gehende Wirkungen ergeben. Die Durchführung einer FFH–Verträglichkeitsprüfung gem. §48 d LG NW bzw. §34 BNatSchG ist daher im Rahmen der weiteren Bauleitplanung für die Entwicklung und Realisierung der Siedlungserweiterung am östlichen Stadtrand von Hennef nicht erforderlich.

Unmittelbar östlich an das Gebiet Im Siegbogen grenzt das Naturschutzgebiet 'Dondorfer See' SU-023 an. Es handelt sich hierbei um ein Altwasser der Sieg mit biotoptypischen Strukturen und mit überregionaler Bedeutung als Nahrungs-, Rast- und Brutbiotop für Wasservögel. Dem Gebiet kommt für die Biotopvernetzung im Zusammenhang mit der Siegaue eine landesweite Bedeutung zu.

2.5 Sonstige Fachplanungen

2.5.1 Artenschutzrechtliche Belange / Fachbeitrag Artenschutz Stufe I

Um im Vorfeld zu prüfen, ob im Plangebiet Konflikte im Zusammenhang mit artenschutzfachlichen Belangen zu erwarten sind, wurde das Büro für Landschaftsökologie, Weilburg, im Mai 2015 mit einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung beauftragt. Im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde ermittelt, ob und in welchem Umfang planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet betroffen sind.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Plangebietes kommt hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Schmetterlinge zum Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 und 5 ff BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden.

Ausgehend von der vorliegenden Datenbasis werden Verbotstatbestände gemäß § 44 ff BNatSchG nicht ausgelöst, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von Populationen der angeführten Arten ist durch die Überplanung des Geltungsbereiches bzw. partieller Bereiche des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Eine Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope nach BNatSchG trifft nicht zu.

Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird somit nicht als erforderlich eingestuft. Dieses gilt unter Berücksichtigung der Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung, durch die eine Gefährdung einzelner Individuen oder die Störung europäischer Vogelarten vermieden werden können.

Es wird festgestellt, dass das Gesamtgebiet aufgrund der intensiven Nutzung als Wohngebiet und Freizeitgebiet und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens und Besucherdrucks eine relative Vorbelastung aufweist. Diese setzt die ökologische Gesamtbewertung der Flächen deutlich herab.

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan zur Vermeidung festgesetzt:

1. Rodung von Gehölzen und Entfernung von Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzrecht in NRW.
2. Um potenziell durch das Vorhaben bedingte Verluste von (Fledermaus-) Quartieren grundsätzlich auszuschließen, sollen an den im Artenschutzbericht markierten Einzelgehölzen unmittelbar vor der Baufeldfreimachung entsprechende Kontrollen (Sichtkontrolle, Endoskopie) erfolgen. Im Hinblick auf artenschutzfachliche Belange müssen die erforder-

[2] Stadt Hennef: „FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung zur geplanten Siedlungserweiterung Hennef – Östlicher Stadtrand“, erstellt durch Hellmann + Kunze Planergemeinschaft, Dez. 2003

lichen Rodungsarbeiten in einem Zeitfenster durchgeführt werden, in dem Fortpflanzungs- und Ruhestätten z. B. von Fledermausarten nicht genutzt werden.

2.6 Rahmenplanung

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 01.51 – Blankenberger Straße ist zwar nicht Bestandteil der Rahmenplanung-Fortschreibung Hennef – Östlicher Stadtrand (Stand: Januar 2003), schließt jedoch unmittelbar an den 2. und 5. Bauabschnitt der Rahmenplanung an.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.51 – Blankenberger Straße hat der Rahmenplan insofern Bedeutung, als dass die Blankenberger Straße immer die Bedeutung einer wichtigen Zufahrt in das neue Siedlungsgebiet darstellte und als Teil des Siedlungsbereiches „Im Siegbogen" zu werten ist. Mit der weitgehenden Fertigstellung der Neubaubereiche Im Siegbogen und der Verlegung der Landesstraße L 333 soll nun auch dieser Abschnitt der Blankenberger Straße und seine anschließende Bebauung entsprechend den Grundsätzen des anschließenden Rahmenplangebietes neu entwickelt werden.

2.7 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet ist bis auf die Straßenfläche privates Bauland. Die Grundstücke sind bebaut. Sie werden bis auf wenige Ausnahmen durch Erschließungsstraßen, die beidseits der Blankenberger Straße parallel verlaufen, erschlossen. Zur Blankenberger Straße hin gab es durch die Widmung als Landesstraße L 333 gemäß dem Bundesfernstraßengesetz eine Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone, so dass hier keine Baumöglichkeiten und Zufahrtsmöglichkeiten bestanden. Diese Restriktionen sind nun durch die Verlegung der Landesstraße entfallen, so dass die derzeit als Gartenfläche genutzten Bereiche nach Schaffung von Planungsrecht baulich genutzt werden können.

2.8 Städtebauliche Situation

Durch die städtebauliche Entwicklung im Bereich Im Siegbogen stehen nun im Nahbereich des Plangebietes der S-Bahn-Haltepunkt, die Schule und KiTa, attraktive Arbeitsplätze sowie vielgestaltige Aufenthalts- und Freizeitbereiche zur Verfügung. (siehe Rahmenplan Hennef – östlicher Stadtrand)

Durch die Neubebauung wird besonders deutlich, dass die bestehenden Grundstücke entlang der Blankenberger Straße teilweise mit ca. 800 qm sehr groß sind und den heutigen städtebaulichen Zielen einer innerörtlichen Verdichtung der Siedlungsflächen nicht mehr entsprechen. Hier soll es im Bereich entlang der Blankenberger Straße Nachverdichtungsmöglichkeiten geben mit direkter Erschließung von der zentralen Erschließungsstraße.

Bestehende Situation

Die bestehende Situation ist geprägt von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern beidseits der Blankenberger Straße auf großzügigen und großenteils sehr tiefen Baugrundstücken

Der nebenstehende Planausschnitt zeigt die derzeitige bauliche Situation und das Umfeld des Plangebietes.

Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen hochwertige und bereits erschlossene Bauflächen entlang der Blankenberger Straße entwickelt werden, die sich in die vorgesehene Siedlungsentwicklung einfügen und die Wohnsiedlungsstrukturen am östlichen Stadtrand von Hennef komplettieren.

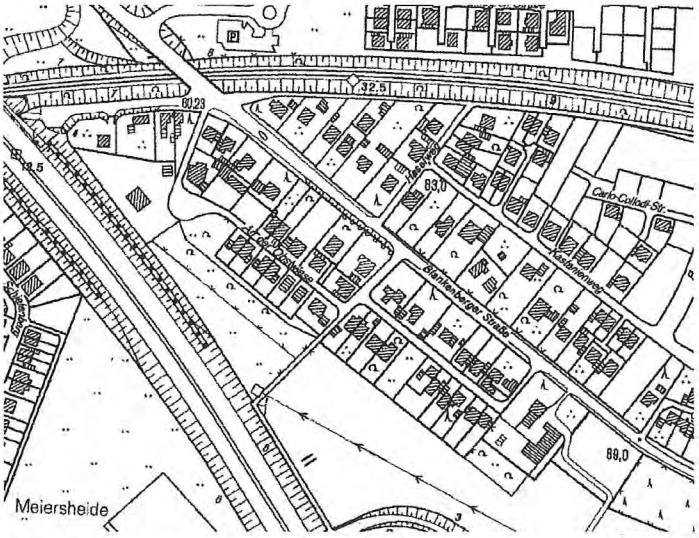


Abb. 1: Topographischer Plan Bestand

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

Für die Umgestaltung der Blankenberger Straße, die bisher noch die Gestaltung einer Landesstraße für überwiegend überörtlichen, schnellfließenden, von Grundstückszufahrten und Fußgängerquerungen weitgehend ungestörten motorisierten Verkehr, aufweist, zu einer zum Anbau bestimmten Gemeindestraße mit ausreichend Flächen für Fußgänger und einem Angebot an öffentlichen Stellflächen, wird folgende Gestaltung angestrebt.

Es wird ein Querschnitt für den Ausbau der Blankenberger Straße von insgesamt 11 m festgesetzt. Dieser baut sich von Nord nach Süd auf nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 mit 2,50 m Gehweg, 6,0 m Fahrbahn für den Begegnungsfall Bus / Bus mit verringerter Geschwindigkeit (Tempo 30 km/h), 2,50 m Gehweg.

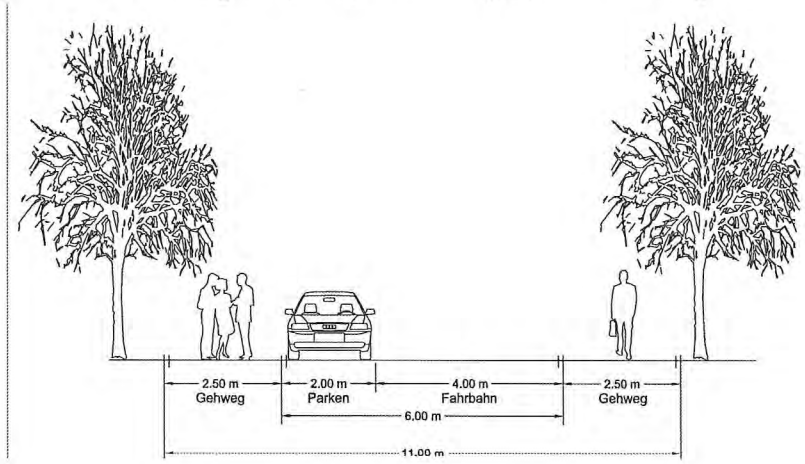


Abb. 2: Schnitt Blankenberger Straße neu

Da die Neubebauung entlang der Blankenberger Straße einen Bedarf von öffentlichen Stellplätzen für Besucher auslöst und Maßnahmen für eine Verkehrsberuhigung sinnvoll erscheinen, werden auf der Fahrbahn alternierend Stellplätze im öffentlichen Straßenräum markiert, so dass sich an diesen Stellen der Fahrbahnquerschnitt auf 4,0 m verringert. An geeigneten Stellen sind Fahrbahnverengungen durch die Anlage von Querungshilfen für Fußgänger vorgesehen. Zur weiteren Gliederung und Gestaltung der Straße wird jeder Stellplatzstreifen mit einem Pflanzbeet für einen Straßenbaum abgeschlossen.

Unter Beibehaltung der vorhandenen nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Blankenberger Straße ist der neue Straßenquerschnitt schmaler als die jetzige Parzellierung der Blankenberger Straße. Die verbleibende Fläche südlich des neuen Straßenquerschnitts wird den dort neu entstehenden Wohnbaugrundstücken zugeschlagen und kann die Vorgartenbereiche vergrößern.

Die abschließende Gestaltung des Querschnittes der Blankenberger Straße wird nicht im Bebauungsplanverfahren festgelegt, sondern bleibt dem Straßenentwurf vorbehalten.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebaulicher Entwurf

Die Bebauung entlang der Blankenberger Straße sieht traufständig zur Straße stehende freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit Satteldächern vor. Beabsichtigt ist eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude.

Mit der Festlegung von ausschließlich Satteldächern wird eine Anpassung der neuen Bebauung an den das Gebiet prägenden Bestand gefördert.

Die vorhandene Parzellenstruktur ermöglicht bis auf vier Ausnahmen die Errichtung je eines neuen Wohngebäudes ohne Bodenneuordnung in der bisherigen Gartenfläche des jeweiligen Grundstückes. Diese Ausnahmen sind die Grundstücke der Gemarkung Striefen, Flur 29, Flurstücksnummer 88 nördlich der Blankenberger Straße und Flur 1, Flurstücksnummer 11, 13 und 14 südlich der Blankenberger Straße. Auf diesen Grundstücken steht die bereits vorhandene Wohnbebauung so nahe an der Blankenberger Straße, dass die Errichtung eines zusätzlichen freistehenden Wohngebäudes nicht möglich scheint. Die notwendigen Abstandsflächen zur vorhandenen Wohnbebauung lassen dies voraussichtlich nicht zu. Jedoch können auch auf diesen Grundstücken zusätzliche Baufenster festgesetzt werden, die z.B. umfangreiche Anbauten an die vorhandene Bebauung zulassen. Abgesehen von diesen Grundstücken zeigt das städtebauliche Konzept nördlich und südlich der Blankenberger Straße insgesamt. 29 freistehende Einfamilienhäuser und 16 Doppelhaushälften.

Abb.3: Städtebaulicher Entwurf

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke Allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Diese Festsetzung entspricht der derzeitigen Nutzung des bereits weitgehend bebauten Plangebietes.

Durch die Ausweisung bleibt das Plangebiet einer Wohnnutzung vorbehalten. Um dieses Planungsziel sicher zu stellen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsbetriebes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind Häuser in offener Bauweise innerhalb der festgesetzten Baugrenze als Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der vorhandenen Straßen vorgesehen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. An der Blankenberger Straße soll es auf diese Weise ermöglicht werden, mit neuen Baufluchten den Straßenraum in dem ehemals 20 m breiten Freihaltestreifen der früheren Landesstraße enger zu definieren und neue Raumkanten mit einer angemessenen Bebauungsdichte entlang der Straße zu schaffen. Die geplante bauliche Nutzung entspricht jeweils mit einer maximalen GRZ = 0,4 den Werten des § 17 BauNVO.

Auf die GFZ–Festsetzung wird verzichtet, stattdessen wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. die absolute maximale Höhe der Gebäude festgesetzt. Entlang der Blankenberger Straße, im Bereich der ehemaligen L 333, wird die maximale Gebäudehöhe mit 9,50 m fest-

gesetzt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die sich in die angrenzende bestehende Bebauung einfügt. Entsprechend dem baulichen Konzept werden hinsichtlich der Dachform in diesem Bereich ausschließlich Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt, um hier den Anschluss an die bestehende Bebauung gestalterisch herzustellen und um eine einheitliche städtebauliche Entwicklung der Neubebauung an der Blankenberger Straße zu gewähren.

In den übrigen Teilen der Allgemeinen Wohngebiete wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Entsprechend der in diesen Bereichen vorherrschenden Bestandsbebauung und den städtebaulichen Zielen zur baulichen Ergänzung des Gebietes sind überwiegend eingeschossige Häuser in offener Bauweise zulässig. Lediglich im WA-Gebiet südlich des Kastanienwegs ist aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der daraus hervorgehenden Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen eine höhere Geschossigkeit zulässig. Um die Nutzung der Grundstücke hier nicht einzuschränken und zur Sicherung des bereits vorhandenen Bestands wird hier eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Hinsichtlich der Dachformen wird das Plangebiet – orientiert an der vorhandenen Bebauung mit Sattel- und Walmdächern festgesetzt, um hier den Anschluss der neuen Gebäude an die bestehende Bebauung gestalterisch herzustellen und um flexible Gestaltungsmöglichkeiten zu gewähren.

3.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird im gesamten Plangebiet gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Hierbei werden die Baugrenzen so gesetzt, dass die bestehenden Häuser im Wesentlichen innerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Es entstehen so größere zusammenhängende Baufelder, in denen die bestehenden und die neu zu errichtenden Gebäude liegen.

Während entlang der Blankenberger Straße die Baugrenzen neue, zusätzliche Baumöglichkeiten schaffen, gibt es durch den existierenden Bebauungsplan Nr. 01.36/1 entlang der Bahntrasse bereits Baurecht. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage sind z. B. die Häuser Blankenberger Straße Nr. 2 und Nr. 8a relativ dicht an der Bahntrasse errichtet worden. Aufgrund der neuen schalltechnischen Untersuchungen, die im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurden, muss festgestellt werden, dass ein gesundes Wohnen hier nur durch erhebliche passive Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Da der Bebauungsplan derartige Probleme planungsrechtlich zu lösen hat, kommen hier nur zwei Möglichkeiten zur Bewältigung dieses Konfliktes in Betracht:

1. Rücknahme der Baugrenze bis zu einem geringer lärmbelasteten Bereich (LPB III)
2. Festsetzung von Lärmpegelbereichen und passiven Schutzmaßnahmen, um gesundes Wohnen zu sichern.

Da die unter Ziffer 1. genannte Rücknahme der Baugrenze hinter die bestehende Grenze einen massiven Eingriff in die Rechte der Eigentümer bilden würde, soll zur Wahrung der Eigentümerrechte auf diesen Ansatz verzichtet werden. Im Bebauungsplan werden deshalb auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen Lärmpegelbereiche festgesetzt, die klare Anweisungen für die Außenbauteile zur Sicherung der Wohnruhe innerhalb der Aufenthaltsräume definieren (siehe hierzu Kap. Immissionen).

Weitere Immissionen durch die Bahn wie z. B. Erschütterungen, sind bei der unmittelbaren Nähe zu den Gleisen nicht auszuschließen. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

3.2.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische und unerwünschte Verdichtung wird die maximal zulässige Anzahl an eigenständigen Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf zwei je Wohngebäude, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte, beschränkt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten können die Erschließungsanlagen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden.

3.2.6 Gebäudehöhe

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes wird die Gebäudehöhe auf 9,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss beschränkt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass im Plangebiet das Erscheinungsbild der Gebäude den Maßstab einer zweigeschossigen Bebauung nicht übersteigt.

Bezugspunkt für die maximalen Höhenfestsetzungen der Gebäude gemäß § 18 Abs. 2 BauNV ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante (Gradiente) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten vorhandenen Verkehrsfläche (Straße).

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss soll maximal 0,30 m über der erschließungstechnisch zugeordneten Höhe der Straßenoberkante liegen.

Überschreitungen der maximalen Firsthöhe bis zu 0,5 m sind möglich bei höherem konstruktiven Dachaufbau durch Passiv–Energiehäuser und Solarenergieanlagen.

Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen–) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

3.2.7 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung der Baukörper orientiert sich entlang der Straße Blankenberger Straße an der Ausrichtung entlang des Straßenkörpers.

Durch die zeichnerische Festsetzung der Firstrichtungen soll vermieden werden, dass durch den Wechsel von parallel und schräg gestellter Bebauung ein insgesamt unruhiges Erscheinungsbild entsteht.

3.2.8 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität ist die Zulässigkeit von Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 Abs.6 BauNVO beschränkt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen / Carports und Stellplätze nur auf den überbaubar festgesetzten Flächen zulässig. Die Vorderkanten von Carports und Garagen müssen dabei mindestens einen Abstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen um zusätzliche Stellplatzflächen im Bereich der Zufahrten zu schaffen. Damit soll die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur, auf die auch die Straßenraumgestaltung abgestimmt ist, gewährleistet werden.

Nur im Bereich der Zufahrten zu den Garagen / Carports und Stellplätzen sind im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein weiterer Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen, Carports und Stellplätzen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie auf 6 m begrenzt.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass auf einem mit den maximal zulässigen 2 Wohneinheiten bebauten Grundstück 3 Stellplätze realisiert werden müssen, aber keine Parkierung über das notwendige Maß hinaus zulässig ist, um die Versiegelung der Vorgartenbereiche zu begrenzen.

Aus den gleichen Gründen wie die Beschränkung der Flächen für den ruhenden Verkehr sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO über 7,5 m² Grundfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der Vorgartenbereiche, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen – im sogenannten Vorgarten – bei Vorgartentiefen von bis zu 3 m nur Anlagen und Einrichtungen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll, Bioabfällen und dergleichen als Nebenanlagen zulässig. Zugunsten einer qualitätvollen Gestaltung und Begrünung der Vorgartenbereiche sind die Stellplätze für Abfallbehälter so einzuhausen oder mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können. Als Vorgarten gelten dabei die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, um für Gebäude und Freianlagen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu gewährleisten.

Mit den Festsetzungen soll einerseits dem Wunsch nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Autos, Gartengeräten u. ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung zu Gunsten von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

3.2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Rodung von Gehölzen und die Entfernung von Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz in NRW, d.h. nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September, erfolgen.

Um potenziell durch das Vorhaben bedingte Verluste von (Fledermaus-) Quartieren grundsätzlich auszuschließen, sind an den im Artenschutzbericht markierten Einzelgehölzen unmittelbar vor der Baufeldfreimachung entsprechende Kontrollen (Sichtkontrolle, Endoskopie) durchzuführen. Im Hinblick auf artenschutzfachliche Belange müssen die erforderlichen Rodungsarbeiten in einem Zeitfenster durchgeführt werden, in dem Fortpflanzungs- und Ruhestätten z. B. von Fledermausarten nicht genutzt werden.

3.2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrundstücken

Um einen naturnahen Charakter des Wohngebietes im Übergang zum Landschaftsraum mit seiner typischen Vegetation zu entwickeln, sind die nicht überbauten Grundstücksteile, abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten- oder Stellplatzflächen, gärtnerisch gemäß Pflanzliste mit einer Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen anzulegen, zu erhalten und einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.

3.2.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen)

Zur Gewährleistung des Ausbaus der Blankenberger Straße als öffentliche Verkehrsfläche, sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücken zulässig.

3.2.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene und erhaltenswerte Orts– und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes, werden in Anlehnung an die Gestaltung orts- und regionaltypischer Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen
- Festsetzungen zur Dachgestaltung

Einfriedungen
Zwischen den Vorgärten und der Straße als öffentlichem Raum soll ein fließender Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedungen geschaffen werden. Daher sind hier als Einfriedungen nur max. 1,0 m hohe Laubholzhecken gemäß der Pflanzliste mit einer Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen, auch mit innen liegenden Zäunen, zulässig. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Als Vorgarten gelten dabei die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

Böschungen
Zur Böschungssicherung, Böschungsverbau und Gestaltung von Geländesprüngen sind lediglich bewachsene Erdböschungen ggf. mit Holzbewehrungen, Natursteinmauern und Gabionen (Drahtgitterkörbe) zulässig.

Dächer
Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes des Pleiser Ländchens und der darin eingebetteten Siedlungsbereiche entsprechen. Zur Integration der Dachformen in das Landschaftsbild sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Diese sind dann extensiv zu begrünen oder zu bekiesen.

Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit Bewaldung und räumlicher Weite des Siegtales eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in dunklem, blendungsfreien Material einzudecken (Farben gem. RAL–Farbtonkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017. Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024. Brauntöne: dunkelbraun und braunrot: 8028, 8012). Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne sind möglich, wenn farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können. Zusätzlich sind bei flachen Dachneigungen bis 20° auch nicht reflektierende Metalleindeckungen erlaubt.

Der Ausschluss von hellen und reflektierenden Dachmaterialien soll die blendende Fernwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten z. B. glasierte Dacheindeckungen. Engobierte Ziegel oder vergleichbare matte Oberflächenbehandlungen sind zulässig.

Der Ausschluss von gemischten Farbgruppen soll ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft gewährleisten.

Damit die Landschaft durch technische Aufbauten, die weithin sichtbar sind, nicht gestört wird, sind Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

3.3. Ver- und Entsorgung

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen eines Bodengutachtens (Batke, 27.03.1997) geprüft. Darin wurde nachgewiesen, dass aufgrund der gering wasserdurchlässigen Böden der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht geeignet ist.

Durch die bestehenden Straßen ist die Müllentsorgung problemlos zu regeln.

Die Kanalisierung (Regen- und Schmutzwasserkanal) ist in der Blankenberger Straße nicht durchgängig vorhanden. Die Kanalplanung wird Bestandteil der noch zu erstellenden Straßenentwurfsplanung für die Blankenberger Straße sein. Für die Baureife eines Grundstücks ist auch die Frage der gesicherten Erschließung (Straße/Kanal/sonst. Versorgungsleitungen) von Bedeutung. Neben den planungsrechtlichen Voraussetzungen (Rechtskraft des Bebauungsplanes) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die gesicherte Erschließung nachzuweisen.

Löschwasser
Mit Schreiben vom 06.01.2016 teilt die rhenag mit, dass die für die geplante Nutzung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge von 48 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Wassernetz zur Verfügung gestellt werden kann. Nach Auskunft des städtischen Bauordnungsamtes ist diese Menge ausreichend.

3.4 Bodengutachten

3.4.1 Geohydrologisches Gutachten

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen eines Bodengutachtens (Batke, 27.03.1997) geprüft. Darin wurde nachgewiesen, dass aufgrund der gering wasserdurchlässigen Böden der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung überwiegend nicht geeignet ist. Bedingt durch die stark wechselnde Durchlässigkeit innerhalb der Deckschichten sowie die häufig wasserstauende Wirkung der Verwitterungsoberfläche des devonischen Grundgebirges kann es jedoch jahreszeitlich zur Bildung von oberflächennahem Schichtenwasser kommen. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass für einfach unterkellerte Gebäude -vorbehaltlich der Prüfung im Einzelfall - der Schutz vor Druckwasser empfohlen wird.

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 Geländeniveau 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 Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird hingewiesen.

4.2 Einbau von Recyclingstoffen

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

4.3 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).

4.4 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.

4.5 Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen

Zum Schutz tief fliegender Luftfahrtzeuge 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.

4.6 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.

4.7 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.

4.8 Lagebezugssystem

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

4.9 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.

4.10 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.

4.11 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.

4.12 Immissionen durch Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen und potentiell auch Erschütterungen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- und Ersatzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Objekte sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

5. Immissionen

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (Kramer Schalltechnik GmbH, Bericht Nr. 15 02 024/01 vom 25.11.2015) wurde die allgemeine Verkehrsgeräuschsituation durch öffentliche Verkehrswege (Schienen und Straßen) für das Plangebiet berechnet. Gegenüber diesen Geräuschquellen vernachlässigbar ist der Flugverkehr des Flughafens Köln/Bonn, das Plangebiet liegt deutlich außerhalb der Tag- und Nacht-Schutzzonen.

Bei der Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation wird ersichtlich, dass am Tag zur Bahnstrecke hin die in der DIN 18005 genannten Orientierungswerte um bis zu 12 dB bzw. zur Blankenberger Straße hin um bis zu 10 dB überschritten werden. Zur Nachtzeit beträgt die Überschreitung bis zu 23 dB zur Bahnstrecke hin bzw. 10 dB zur Blankenberger Straße hin. An den geräuschquellenabgewandten Gebäudeseiten und zurück liegenden Bereichen liegen deutlich günstigere Verhältnisse mit einer teilweisen Einhaltung der Orientierungswerte vor. Da die Beurteilungspegel zur Nachtzeit an den nächsten Gebäuden zur Bahnstrecke mit bis zu 68 dB(A) die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) von nachts 60 dB(A) deutlich überschreiten, ist zumindest eine weitere Neubebauung direkt an der Bahntrasse aus schallschutztechnischer Sicht kritisch zu sehen. In der unter Ziffer 3.2.4 der Begründung beschriebenen Abwägung wird deutlich, dass der Bebauungsplan eine Bebauung dieser Flächen nur möglich macht, weil hier bereits durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 01.36/1 entlang der Bahntrasse Baurecht besteht.

Da eine Rücknahme der Bebaubarkeit dieser Flächen einen massiven Eingriff in die Rechte der Eigentümer bilden würde, soll zur Wahrung der Eigentümerrechte hierauf verzichtet werden. Stattdessen werden passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse festgesetzt.

Bezogen auf mögliche Außenwohnbereiche wie z. B, Terrassen am Tage haben alle Gebäude zumindest einen Bereich (z. B. an der abgeschirmten Rückseite) mit einer Einhaltung des Tages-Orientierungswertes.

Zur Festsetzung von Schallminderungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet lässt sich feststellen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen an der Bahntrasse u. a. aufgrund der bestehenden Abstandsverhältnisse und Bauhöhen nur schwer realisierbar sind, da neben einer relativ großen Schirmhöhe auf der oberen Böschungskante deutliche seitliche Verlängerungen erforderlich wären. Direkt an der Blankenberger Straße scheiden aktive Maßnahmen wegen der Abstandsverhältnisse aus. Deshalb setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen fest, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden sicherstellen.

Es wird die Festsetzung so genannter Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan vorgenommen. Dazu werden gemäß DIN 4109 zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm Lärmpegelbereiche (I – VII) festgelegt, die einen maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind.

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 Lärmpegelbereiche festgesetzt. So sind an den möglichen, bzw. bestehenden Gebäudefassaden zu den Verkehrswegen hin die Lärmpegelbereiche III bis V erforderlich. Hinsichtlich des Straßen- und Schienenverkehrs bestehen an den abge-

wandten Fassaden keine Anforderungen. Der Lärmpegelbereich III bedingt bei Neubauten nur relativ erhöhte bauliche Anforderungen.

Planungsrechtliche Umsetzung

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Ergebnisse im Bebauungsplan, werden die Lärmpegelbereiche III, IV und V bezüglich Straßen- und Schienenverkehr nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB flächenmäßig festgesetzt. Zusätzlich sind Schlafräume in dem schraffiert gekennzeichneten Korridor an der Bahntrasse einen Lärmpegelbereich höher als dargestellt einzustufen. Im Bebauungsplan wird der Lärmpegelbereich und das je nach Raumart erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$ in dB) der Außenbauteile entsprechend Tabelle 3.4 angegeben.

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

Lärm-pegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpe-gel zur Tages-zeit	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernach-tungsräume in Beher-bergungsbetrieben, Un-terrichtsräume und ähn-liches	Büroräume und ähnliches*
	in dB(A)	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. 15 02 024/01 vom 25.11.2015)

Zum Lüftungsproblem bei schalltechnisch wirksamen Fenstern wird ab dem Lärmpegelbereich IV und zusätzlich im schraffiert gekennzeichneten Nachtschutzbereich an der Bahntrasse der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen an Schlafräumen zwingend vorgeschrieben.
Ergänzend wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass im Baugenehmigungsverfahren bei dem Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden kann.

6. Umweltbericht

Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, ist kein Umweltbericht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch im Verfahren insofern berücksichtigt, als dass die artenschutzrechtlichen Belange sowie die Belange des Immissionsschutzes in gesonderten Gutachten untersucht und bewertet wurden und die Ergebnisse dieser Untersuchungen in den Bebauungsplan integriert werden.

Von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplanes / Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche (qm)	Fläche (ha) gerundet	Anteil (%)
Bruttoland (Gesamtgebiet B-Plan)	52.054 qm	5,2 ha	100,0 %
– davon öffentliche Verkehrsflächen	9.838 qm	1,0 ha	18,9 %
– davon Allgemeines Wohngebiet (WA)	42.216 qm	4,2 ha	81,1 %

8. Bodenordnung und Finanzierung

8.1 Bodenordnung

Die Realisierung des Neubauvorhabens erfolgt im Rahmen der Baugebietsentwicklung Hennef – Im Siegbogen. Die geplanten Neubauflächen befinden sich in Privateigentum.

Bodenordnende Maßnahmen werden durch den Eigentümer veranlasst.

8.2 Kosten

Die Planungskosten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.51 Blankenberger Straße liegen bei ca. 40.000 €. Aufgrund der Vielzahl von Einzeleigentümern ist eine Kostenübernahmevereinbarung hier nicht möglich, so dass die Planungskosten durch den städtischen Haushalt erbracht werden. Entsprechende Ansätze sind im Haushalt enthalten.

Bonn, den 16. Juni 2016

gez. Dr. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA

ZUSAMMENFASSUNG
ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG

3.6 Tiergruppe Schmetterlinge

Für die beiden angeführten Bläuling-Arten (siehe Tabelle 4) sind im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitate (feuchtebeeinflusste Bereiche, Gräben, Gewässer), insbesondere keine Reproduktions- und Ruhestätten, vorhanden. Negative Wirkungen auf diese Art können ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG – nämlich die Störung planungsrelevanter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten – können somit für die beiden angeführten Arten ausgeschlossen werden.

4 Zusammenfassende Bewertung

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Plangebietes (=Untersuchungsgebiet), welches sich am östlichen Rand von Hennef befindet, kommt hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Schmetterlinge zum Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 und 5 ff BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden.

Ausgehend von der vorliegenden Datenbasis werden Verbotstatbestände gemäß § 44 ff BNatSchG nicht ausgelöst, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von Populationen der angeführten Arten ist durch die Überplanung des Geltungsbereichs bzw. partieller Bereiche des Geltungsbereichs nicht zu erwarten. Eine Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope nach BNatSchG trifft nicht zu.
Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung erscheint somit im Hinblick auf das Plangebiet nicht erforderlich.
Dies gilt **unter Berücksichtigung** der dargelegten **Maßnahmen** und **Hinweise** zur Vermeidung, durch die eine Gefährdung einzelner Individuen oder die Störung europäischer Vogelarten vermieden werden können (siehe Punkt 5).
Das Untersuchungsgebiet zeigt aufgrund der intensiven Nutzung als Wohngebiet und Freizeitnutzung und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens und Besucherdrucks eine relative Vorbelastung. Diese setzt die „ökologische Gesamtwertigkeit" der Flächen deutlich herab.

5 Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung

Folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. durchgeführt werden (weitere Details hierzu unter Punkt 3 ff Ergebnisse):

1. Rodungen von Gehölzen und Entfernung von Sträuchern erfolgt nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz in NRW. Die Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahmen sollten aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Spätherbst und sehr zeitigem Frühjahr liegen (um eine Zerstörung möglicherweise aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruheststätten auszuschließen, vgl. Punkt 3.4).

2. Um potenziell vorhabensbedingte Verluste von (Fledermaus-) Quartieren grundsätzlich auszuschließen, sollten an den in Karte 2 angeführten Einzelgehölzen unmittelbar vor der

Baufeldfreimachung entsprechende Kontrollen (Sichtkontrollen, Endoskopeinsatz) erfolgen. Im Hinblick auf artenschutzfachliche Belange müssen die erforderlichen Rodungsarbeiten in einem Zeitfenster durchgeführt werden, in dem Fortpflanzungs- und Ruhestätten z.B. von Fledermausarten (hier ggf. sporadische Sommerquartiere) nicht genutzt werden.

6 Literatur/ URLs

- Ahlén, I. (1990a): Identification of bats in flight - Swedish Society for Conservation of Nature: 1-50.
- Ahlén, I. (1990b): European bat sounds - 29 species flying in natural habitats. – Swedish Society for Conservation of Nature: Kassette.
- Ahlén, I. (1981): Identification of Scandinavian bats by their sounds. Department of Wildlife Ecology, Swedish University of Agricultural Sciences Report 6, 51 S.
- Beutler, A., A. Geiger, P.M. Kornacker, K.-D. Kühnel, H. Laufer, R. Podloucky, P. Boye, & E. Dietrich (1998): Rote Liste der Kriechtiere (Reptilia) und Rote Liste der Lurche (Amphibia) [Bearbeitungsstand 1997].- In: Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Rote Listen gefährdeter Tiere Deutschlands. - Schr.R. f. Landschaftspfl. u. Naturschutz 55: 48-52.
- Blab, J. (1986): Biologie, Ökologie und Schutz von Amphibien. Kilda-Verlag.
- Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW): (www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt; www.naturschutzinformationen-nrw.de/bk/de/karten/bk)
- Feldmann, R. (1981): Die Amphibien und Reptilien Westfalens. Abh. Landesmuseum Naturkunde Münster, Heft 4.
- Kiel, E.-F. (2005): Artenschutz in Fachplanungen. LÖBF-Mitteilungen 2005 (1): 12-17.
- Kiel, E.-F. (2007): Einführung Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen.
- (http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf)
- Limpens, H.J.G.A. & Roschen, A. (1995): Bestimmung der mitteleuropäischen Fledermausarten anhand ihrer Rufe. Kassette mit Begleitheft, HRSG.: NABU-Umweltpyramide Bremervörde.
- Riecken, U., Reis, U. & Ssymank, A. (1994): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland, 184 S., Bonn-Bad Godesberg - Schriftenreihe Landschaftspflege und Naturschutz: 41.
- Südbeck, P.; Andretzke, H.; Fischer, S.; Gedeon, K.; Schikore, T.; Schröder, K.; Sudfeldt, C. (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- Skiba, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. - Die Neue Brehm-Bücherei. -Westarp Wissenschaften. Hohenwarsleben.
- Weid, R. (1988): Bestimmungshilfe für das Erkennen europäischer Fledermäuse - insbesondere anhand der Ortungsrufe. - Schriftenreihe Bayer. Landesamt für Umweltschutz 81: 63- 71, München.

7 Zusammenfassung und Planungsempfehlung

Die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen wurde damit beauftragt, ein Verkehrsgutachten zu den Bebauungsplänen „Im Siegbogen" zu erstellen. Im Umfeld dieses Gebietes in Hennef Ost wird derzeit ein Neubaugebiet entwickelt, ein Gewerbegebiet ausgebaut und zukünftig ein S-Bahn-Haltepunkt mit P+R-Anlage eingerichtet. Für die neue Grundschule ist die Schulwegsicherung durch einen Ausbau der Geh- und Radwege zu verbessern.

In einem ersten Schritt wurde die derzeitige Verkehrsbelastung mit Hilfe einer Verkehrszählung und einer Erfassung des Durchgangsverkehrs durch eine Kennzeichenverfolgung erhoben. Diese Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass die derzeitigen Verkehrsmengen ohne Kapazitätsprobleme auf dem bestehenden Straßennetz abgewickelt werden können. Der Anteil des Durchgangsverkehrs ist als sehr gering bis gering einzustufen.

Die zukünftigen Verkehrsbelastungen nach Abschluss der o. g. Baumaßnahmen wurden anschließend mit Hilfe eines Verkehrsplanungsmodells prognostiziert. Zusätzlich wurden zwei Varianten zur Gestaltung des Straßennetzes entwickelt. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen wurden anschließend mit Hilfe des Verkehrsmodells auf die Netzvarianten umgelegt. Erwartungsgemäß zeigte sich, dass Beschränkungen der Fahrbeziehungen zu unerwünschten Belastungszunahmen im übrigen Netz führen.

Bei der Untersuchung der Planfälle zeigte sich, dass ein Verzicht auf Unterbrechungen des im Untersuchungsgebiet geplanten Straßennetzes (= Prognose 2018) die im Hinblick auf die definierten Zielfelder ausgewogenste und insgesamt vorteilhafteste Lösung darstellt. Die alternativ betrachtete vollständige Aufhebung des Knotenpunktes Siegstraße / B 478 führt dagegen zu höheren Verkehrsbelastungen in der Ortsdurchfahrt Weldergovens sowie in der südlichen Bodenstraße und der Blankenberger Straße.

Planfall B mit einer Unterbrechung der Bodenstraße südlich der derzeitigen Bebauung führt zu Verkehrsverlagerungen, die insgesamt als nachteilig zu bewerten sind.

Um die im Umfeld der Grundschule an der Astrid-Lindgren-Straße angestrebte Begrenzung des Verkehrsaufkommens auf den zwangsläufig erforderlichen Quell- und Zielverkehr zu erreichen, ist für diese Straße ein konsequent geschwindigkeitsdämpfender Ausbau anzustreben. Bei einem Geschwindigkeitsniveau von etwa 20 km/h kann nach den Ergebnissen der Umlegungsberechnungen gebietsfremder Verkehr weitestgehend ausgeschlossen werden, weil in diesem Fall die Alternativroute über die Bodenstraße und die Blankenberger Straße mit einem geringeren Reisezeitaufwand befahrbar ist. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrsmodell zur Beschreibung eines derartig detaillierten Sachverhalts nur sehr begrenzt geeignet ist.

Abschließend wird empfohlen, das im Untersuchungsgebiet geplante Straßennetz des Prognosefalls 2018 umzusetzen. Sollten nach der Realisierung der geplanten Bebauung und der Fertigstellung des Straßennetzes unerwartet hohe Belastungen in Weldergoven auftreten, besteht weiterhin die Möglichkeit, durch eine (ggf. versuchsweise) Unterbrechung des Straßennetzes einzugreifen.

Die Verkehrserschließung der Bebauungsgebiete ist gesichert bzw. kann durch die Herstellung der geplanten Straßen und des geplanten Ausbaus vorhandener Straßen gesichert werden.

Brilon Bondzio Weiser
Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen
Bochum, August 2008

missionsorte) hat, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte tags und nachts deutlich unterschritten. Im Sinne der TA Lärm [18] liegt das Bebauungsplangebiet Nr. 01.51 „Blankenberger Straße“ außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlagen im Gewerbegebiet Hossenberg.

6 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten wurde die Verkehrsgeräuschsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.51 „Blankenberger Straße“ der Stadt Hennef untersucht.

Verkehrsgeräuschsituation innerhalb des Plangebietes

Die zukünftige Verkehrsgeräuschsituation durch öffentliche Verkehrswege (Straßen und Schienen) wurde innerhalb des Plangebietes in den Berechungshöhen Außenwohnbereich (2 m über Gelände, näherungsweise auch EG) und 1. OG (Dachgeschoss) in Form von farbigen Lärmkarten für die Tages- und Nachtzeit dargestellt. Dabei wurde die Bebauungskonstellation gemäß Vorentwurf des städtebaulichen Entwurfs (s. Bild 2.3) berücksichtigt.

Die Verkehrsgeräuschsituation wird im Bereich an der Bahntrasse vom Schienenverkehr und im übrigen Plangebiet von der Blankenberger Straße sowie nachts auch durch die A 560 bestimmt.

Beim Vergleich der Berechnungsergebnisse in den Lärmkarten mit den Verkehrsgeräusch-Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" [2] für WA-Gebiete wird ersichtlich, dass diese an einer möglichen Bebauung gemäß Vorentwurf des städtebaulichen Entwurfs (vgl. Bild 2.3) am **Tage** zur Bahnstrecke hin um bis zu 12 dB bzw. zur Blankenberger Straße hin um bis zu 10 dB überschritten werden. Zur **Nachtzeit** beträgt die Überschreitung bis zu 23 dB zur Bahnstrecke hin bzw. 10 dB zur Blankenberger Straße hin. An den geräuschquellenabgewandten Gebäudeseiten und zurück liegenden Bereichen liegen deutlich günstigere Verhältnisse mit einer teilweisen Einhaltung der Orientierungswerte vor.

Da die Beurteilungspegel zur Nachtzeit an den nächsten Gebäuden zur Bahnstrecke mit bis zu 68 dB(A) die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) von nachts 60 dB(A) deutlich überschreiten, ist zumindest eine weitere Neubebauung direkt an der Bahntrasse kritisch zu sehen (vgl. [10], Rd.-Nr. 451). Dies betrifft zwei mögliche Gebäude des städtebaulichen Entwurfs.

Bezogen auf mögliche **Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen) am Tage** haben alle Gebäude zumindest einen Bereich (z. B. an der abgeschirmten Rückseite) mit einer Einhaltung des Tages-Orientierungswertes von 55 dB(A) gemäß Lärmkarte 3.EG.T.

Schallminderungsmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind an der Bahntrasse u. a. aufgrund der bestehenden Abstandsverhältnisse und Bauhöhen nur schwer realisierbar, da neben einer relativ großen Schirmhöhe auf der oberen Böschungskante deutliche seitliche Verlängerungen erforderlich wären. Direkt an der Blankenberger Straße scheiden aktive Maßnahmen wegen der Abstandsverhältnisse aus.

Deshalb wurden für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ [6] ausgelegt, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden sicherstellen. Die Anforderungen sind aus der Lärmkarte 3.LPB in Kapitel 3.5.2.1 ersichtlich. So liegen die geplanten Baufenster in den Lärmpegelbereichen II bis V. Da der Bahnlärm nachts höher als am Tage ist, sollten Schlafräume in einem Korridor bis etwa 45 m südlich der oberen Böschungskante einen Lärmpegelbereich höher als dargestellt eingestuft werden. Dieser Nachtschutzbereich ist in der Lärmkarte 3.LPB schraffiert gekennzeichnet.

Planungsrechtliche Umsetzung

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Ergebnisse im Bebauungsplan müssen die hier vorkommenden Lärmpegelbereiche III bis V nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB [8] (s. Kapitel 3.5.2.1) flächenmäßig nach Lärmkarte 3.LPB festgesetzt werden. Zusätzlich müssen Schlafräume in einem in der Lärmkarte 3.LPB schraffiert gekennzeichneten Korridor an der Bahntrasse einen Lärmpegelbereich höher als dargestellt eingestuft werden. Es muss der Lärmpegelbereich und das je nach Raumart erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,\,res}$ in dB) der Außenbauteile entsprechend Tabelle 3.4 im Bebauungsplan angegeben werden. Ergänzend sollte in den textlichen Festsetzungen festgelegt werden, 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.

Zum Lüftungsproblem bei schalltechnisch wirksamen Fenstern wird empfohlen, ab dem Lärmpegelbereich IV und zusätzlich im schraffiert gekennzeichneten Nachtschutzbereich an der Bahntrasse (s. Lärmkarte 3.LPB) den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen an Schlafräumen zwingend vorzuschreiben (vgl. Kapitel 3.5.2.2).

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

Der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr des Bebauungsplanes Nr. 01.51 „Blankenberger Straße“ auf öffentlichen Verkehrsflächen ist angesichts der zu erwartenden Verkehrserzeugung und der bereits bestehenden Verkehrsmengen weder beurteilungs- oder abwägungsrelevant.

Gewerbegeräuschsituation durch das Gewerbegebiet Hossenberg

Das Bebauungsplangebiet Nr. 01.51 „Blankenberger Straße“ liegt außerhalb des maßgeblichen Einwirkungsbereiches der Gewerbegeräuschimmissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 01.40 „Hennef (Sieg) - Gewerbegebiet Hossenberg“, da der Bebauungsplan eine entsprechende Lärmkontingentierung enthält. Damit ist gewährleistet, dass im Plangebiet Nr. 01.51 die für Gewerbelärm zulässigen Immissionsrichtwerte tags und nachts deutlich unterschritten werden.

KRAMER Schalltechnik GmbH

Dipl.-Ing. Manfred Heppekausen

Dipl.-Ing. Manfred Heppekausen
Von der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Lärmschutz (Verkehrs-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm)
Sankt Augustin

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP:** 1.4
Vorl.Nr.:	V/2016/0605	**Anlage Nr.:** 4
Datum:	17.05.2016	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	29.06.2016	öffentlich
Rat	26.09.2016	öffentlich

Tagesordnung

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

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
   (Empfehlung an den Stadtrat)
2. Satzungsbeschluss
   (Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

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

1. **<u>Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB</u>**

   zu T1, Wahnbachtalsperrenverband
   mit Schreiben vom 05.01.2016

   <u>Stellungnahme:</u>
   Es wird mitgeteilt, dass im Amtsblatt Nr. 52 für den Regierungsbezirk Köln zum 01.01.2016 eine vorläufige Anordnung für das Wasserschutzgebiet des Hennefer Siegbogens erlassen worden ist. Die Schutzgebietsgrenzen entsprechen der bisherigen Abgrenzung.
   Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zurzeit außerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt und dass im Falle einer neuen Festlegung des Wasserschutzgebietes damit zu rechnen ist, dass das Plangebiet zukünftig innerhalb der Schutzzone III liegen wird und dass dieses bei Planungen zu berücksichtigen sei.

   Da Leitungen und Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes nicht betroffen sind, werden keine Bedenken vorgetragen.

Abwägung:
Eine zukünftige Ausweisung der Schutzzone III berührt nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um sicher zu stellen, dass die zukünftige Schutzzone bei Planungen berücksichtigt wird, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

zu T2, Landesbetrieb Straßen NRW Regionalniederlassung Rhein-Berg
mit Schreiben vom 18.01.2016

Stellungnahme:
Es wird mitgeteilt, dass die Stellungnahme vom 03.03.2014 weiterhin gültig ist. Hierin wurde erläutert, dass wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung betroffen sind und die Straßenbauverwaltung Bedenken gegen die Umsetzung der Bauleitplanung erhebt.

Mit Verweis auf die Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Straßenplanung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 01.3 „Ladestraße / Bahnhofsumfeld" werden weitere verkehrliche und sicherheitsrelevante Aufgaben durch die weitere zukünftige verkehrliche Belastung des Ortskerns von Hennef befürchtet.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Umbauten und Ergänzungen im Straßennetz planungs- und kostenmäßig gänzlich zu Lasten der Stadt Hennef gehen und sich die Straßenbauverwaltung des Landes NRW an keinen Kosten beteiligen wird.

In der Stellungnahme vom 18.01.2016 wird darauf hingewiesen, dass das Straßenland der L333 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden muss. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die Erlaubnis zur Sondernutzung an der L 333 nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde erteilen darf.

Abwägung:
Die Hinweise zur Stellungnahme vom 18.01.2016 wurden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren dahin gehend berücksichtigt, dass im Bebauungsplan bezogen auf die Verkehrsflächen und das Straßennetz keine Umbauten und Ergänzungen im Bebauungsplan festgesetzt werden. 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.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegt die Planungshoheit bei der Gemeinde. Ziel ist es hier, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lückenlos an die angrenzenden Geltungsbereiche der Bebauungspläne 01.14 und 01.14/1A anschließen zu lassen. Eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen der L333 besteht dadurch nicht. Die gesetzlichen Bestimmungen des StrWG NRW bleiben davon unberührt und gelten unabhängig.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

zu T3, Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Kreisentwicklung und Mobilität – Raumplanung und Regionalentwicklung -
mit Schreiben vom 11.02.2016

Stellungnahme:

Geplantes Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A (im Genehmigungsverfahren) des Wasserschutzgebietes im Einzugsgebiet der Grundwassergewinnungsanlage des Wahnbachtalsperrenverbandes im Siegbogen bei Hennef. Die Bezirksregierung Köln kann zukünftig das Wasserschutzgebiet im Siegbogen bei Hennef auf das Plangebiet erweitern oder innerhalb des Plangebietes festsetzen. Es wird auf dann geltende Anforderungen hingewiesen und ein Hinweis zur Wasserschutzzone III A (im Genehmigungsverfahren) im Bebauungsplan angeregt.

Straßenverkehr
Es werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben.
Es wird jedoch empfohlen, die Planung der Bahnunterführung im Zuge des 4. Astes am Kreisverkehrsplatz L 333/Brölstraße/Emil-Langen-Straße voranzutreiben bzw. erneut in Angriff zu nehmen.

Abwägung:
Die Anregungen und Hinweise zum geplanten Wasserschutzgebiet werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise zur Planung der Bahnunterführung werden zur Kenntnis genommen. Der Bereich liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist deshalb hier nicht regelbar.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Pledoc
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 33
- DB Energie GmbH
- Rhein-Sieg-Netz GmbH
- Amprion GmbH
- Westnetz GmbH

2. **Gemäß § 13a i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496), werden der Bebauungsplan Nr. 01.63 Hennef (Sieg) – Alte Ladestraße Nord mit Text als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.**

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. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 16.12.2015 wurde der Bauungsplan-Entwurf Nr. 01.63 Hennef (Sieg) – Alte Ladestraße Nord zur Offenlage beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 04.01. bis zum 12.02.2016 durchgeführt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gingen nicht ein. Für die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert.

Flächennutzungsplan
Da der Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.63 die Darstellung als 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 Mischgebietsnutzung (MI) vorgesehen. Geplant ist es, die Bebauung entlang der Frankfurter Straße im bestehenden Kontext weiter zu entwickeln.

Durch die neu ausgebaute 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 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.

Verkehrsgeräuschsituation innerhalb des Plangebietes
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 Fluglärmgesetz 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 öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen werden. Beispielweise 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.

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 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.

Redaktionelle Änderungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung nach der durchgeführten Offenlage sind kursiv gedruckt.

Redaktionelle Änderungen / Ergänzungen der Planzeichnung
Die auf der Planzeichnung aufgeführten Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan wurden aktualisiert.

Gemäß § 1 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Hennef werden Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen den Beratungsunterlagen nicht beigefügt.
Die Gutachten wurden bereits zu den Sitzungen des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 18.12.2013 und 16.12.2015 zur Verfügung gestellt. Zusammenfassungen der Gutachten sind der Vorlage beigefügt.

Auswirkungen auf den Haushalt

☐ Keine Auswirkungen

☐ Kosten der Maßnahme
Sachkosten: €
Personalkosten: €

☐ Jährliche Folgekosten

Höhe des Zuschusses € / %

☐ Maßnahme zuschussfähig

☒ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, HAR: €

Haushaltsstelle: Lfd. Mittel: €

☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich — Betrag: €

☐ Kreditaufnahme erforderlich — Betrag: €

☐ Einsparungen — Betrag €

☐ 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 16.06.2016

Klaus Pipke

Anlagen

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- Stellungnahmen T 1 – T 3

- Übersichtsplan

- Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Rechtsplan)
  Verfasser: sgp architekten + stadtplaner BDA, Bonn
  Stand: 16.06.2016

- Textliche Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Rechtsplan)
  Verfasser: sgp architekten + stadtplaner BDA, Bonn
  Stand: 16.06.2016

- Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Rechtsplan)
  Verfasser: sgp architekten + stadtplaner BDA, Bonn
  Stand: 16.06.2016

- 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/Versand der Unterlagen bereits zur Sitzung am 16.12.2015)

- 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)

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Stellungnahmen -

§§ 3 (2), 4 (2) BauGB

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

Ausschuss: „Stadtgestaltung und Planung“
Datum: 29.06.2016

Eingang	Absender	B / T	+ / -
05.01.2016	Wahnbachtalsperrenverband	T1	+
05.01.2016	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		-
06.01.2016	Pledoc		-
06.01.2016	Bezirksregierung Köln, Dezernat 33		-
12.01.2016	DB Energie GmbH		-
12.01.2016	Rhein-Sieg Netz GmbH		-
13.01.2016	Amprion GmbH		-
14.01.2016	Westnetz GmbH		-
18.01.2016	Landesbetrieb Straßenbau NRW	T2	+
11.02.2016	Rhein-Sieg-Kreis	T3	+
	intern:		
30.12.2015	Bauordnung und Untere Denkmalbehörde		-
12.01.2016	I/D Stabsstelle Dezernatsbüro		-
21.01.2016	Umweltamt		+
05.02.2016	Stadtbetriebe Hennef AöR, FB III/9.2		-

T / B Träger / Bürger
+ Anregungen oder Hinweise
- keine Anregungen

T1

WAHNBACHTALSPERRENVERBAND
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

Der Geschäftsführer

Wahnbachtalsperrenverband · Siegelsknippen · 53721 Siegburg

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
z.Hd. Frau Ballhorn
Postfach 1562
53762 Hennef

STADT HENNEF
07.01.2016 08:46

Planungs- u. Bauabteilung
Ihr Ansprechpartner: Herr Venzke
Funktion: Fachgebietsleiter
Aktenzeichen:
Unser Zeichen: PB/TM-Ve
Email: andreas.venzke@wahnbach.de
Tel: 02241/128-117
Fax: 02241/128-119

Ihr Zeichen: I/610
Ihre Nachricht: 29.12.2015

Datum: 05.01.2016

Bebauungsplan Nr. 01.63 Hennef (Sieg) - Alte Ladestraße Nord
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Frau Ballhorn,

im Amtsblatt Nr. 52 für den Regierungsbezirk Köln wurde zum 01.01.2016 eine vorläufige Anordnung für das Wasserschutzgebiet des Hennefer Siegbogens erlassen. Die Schutzgebietsgrenzen entsprechen der bisherigen Abgrenzung. Das Plangebiet liegt daher zurzeit außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Ich möchte gleichwohl darauf hinweisen, dass im Falle einer neuen Festlegung des Wasserschutzgebietes damit zu rechnen ist, dass das Plangebiet zukünftig innerhalb der Schutzzone III liegen wird. Dies ist ggf. bei den Planungen zu berücksichtigen.
Leitungen oder sonstige Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes sind nicht betroffen. Es bestehen daher aus Sicht des Wahnbachtalsperrenverbandes keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 01.63.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Andreas Venzke

Ballhorn, Kristina

T2

Von:	Stefan.Czymmeck@strassen.nrw.de
Gesendet:	Montag, 18. Januar 2016 15:06
An:	Ballhorn, Kristina
Cc:	Ralf.Puetz@strassen.nrw.de; Thomas.Frohn@strassen.nrw.de
Betreff:	Hennef L 333, Abschnitt 1,9, Ortsdurchfahrt
Anlagen:	hennef0163alteladestrassenord.pdf

hier: Bebauungsplan Nr. 01.63 „Alte Ladestraße Nord"
Ihr Schreiben vom 29.12.2015; Ihr Zeichen: ...

Sehr geehrte Frau Ballhorn,

die Straßenbauverwaltung verweist auf Ihre Stellungnahme vom 07.03.2014.
Der Inhalt der Hinweise und Forderungen bleibt weiter aufrecht erhalten.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Straßenland der Landesstraße L333 aus den Darstellungen der Bauleitplanung der Stadt herausgenommen werden muß.
Sollten durch die Stadt Hennef weitere Umbaumaßnahmen an der Landesstraße vorgesehen sein, so sind diese dazugehörigen Planungen frühzeitig mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Und gem. § 18, Abs. 1 StrWG NRW gilt:
soweit die Gemeinde nicht Träger der Straßenbaulast ist, darf die Gemeinde die Erlaubnis (zur Sondernutzung an der L333) nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde erteilen.
Dieser Fall ist hier anzuwenden.

Mit freundlichen Grüßen
i. A. Stefan Czymmeck
Regionalniederlassung Rhein-Berg
Aussenstelle Köln
Sachgebiet Anbau/Recht
Deutz-Kalker-Straße 18-26
50679 Köln
Tel.: +49 221 8397-395
Fax: +49 221 8397-100
mail: stefan.czymmeck@strassen.nrw.de

:rhein-sieg-kreis
Der Landrat

T3

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg

Stadt Hennef
Postfach 1562
53762 Hennef

STADT HENNEF
[illegible] 2016 10:37

Amt für Kreisentwicklung und Mobilität
- Raumplanung und Regionalentwicklung -
Tim Gläßer
Zimmer: A 12.06
Telefon: 02241/13-2344
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: tim.glaesser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen	Datum
29.12.2015 I/610	61.2 – TG	11.02.2016

18.02.16
610

Stadt Hennef
Bebauungsplan Nr. 01.63 Hennef (Sieg) - Alte Ladestraße Nord
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Ballhorn,

zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Wasserschutzgebiet im Genehmigungsverfahren:

In Anbetracht der Tatsache, dass sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III A (im Genehmigungsverfahren) des Wasserschutzgebietes Hennef-Siegbogen befindet und die Festsetzung der Wasserschutzgebietsverordnung kurz- oder langfristig von der Bezirksregierung erfolgen wird, sollte der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan übernommen werden.

Hinweis:

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.

Straßenverkehr:

Im Rahmen der fachlichen Zuständigkeit bestehen gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird jedoch Folgendes angeregt:

Bereits heute kommt es durch den plangleichen Bahnübergang an der Bröltalstraße zu Rückstaus bis in den Kreisverkehrsplatz an der L 333/ Bröltalstraße/Emil-Langen-Straße.

Durch die geplante Erschließung der Bauflächen für Gewerbe- und Wohnnutzung an der Alten Ladestraße ist, wie im Verkehrsgutachten von Juli 2013 dargestellt, eine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs und damit eine Erhöhung des Gesamtverkehrs auf der L 333/An der Brölbahn bzw. Bröltalstraße zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Zunahme des Verkehrs auf der L 333 künftig negativ auf die Verkehrssituation im Bereich des oben genannten Kreisverkehrs auswirken wird.

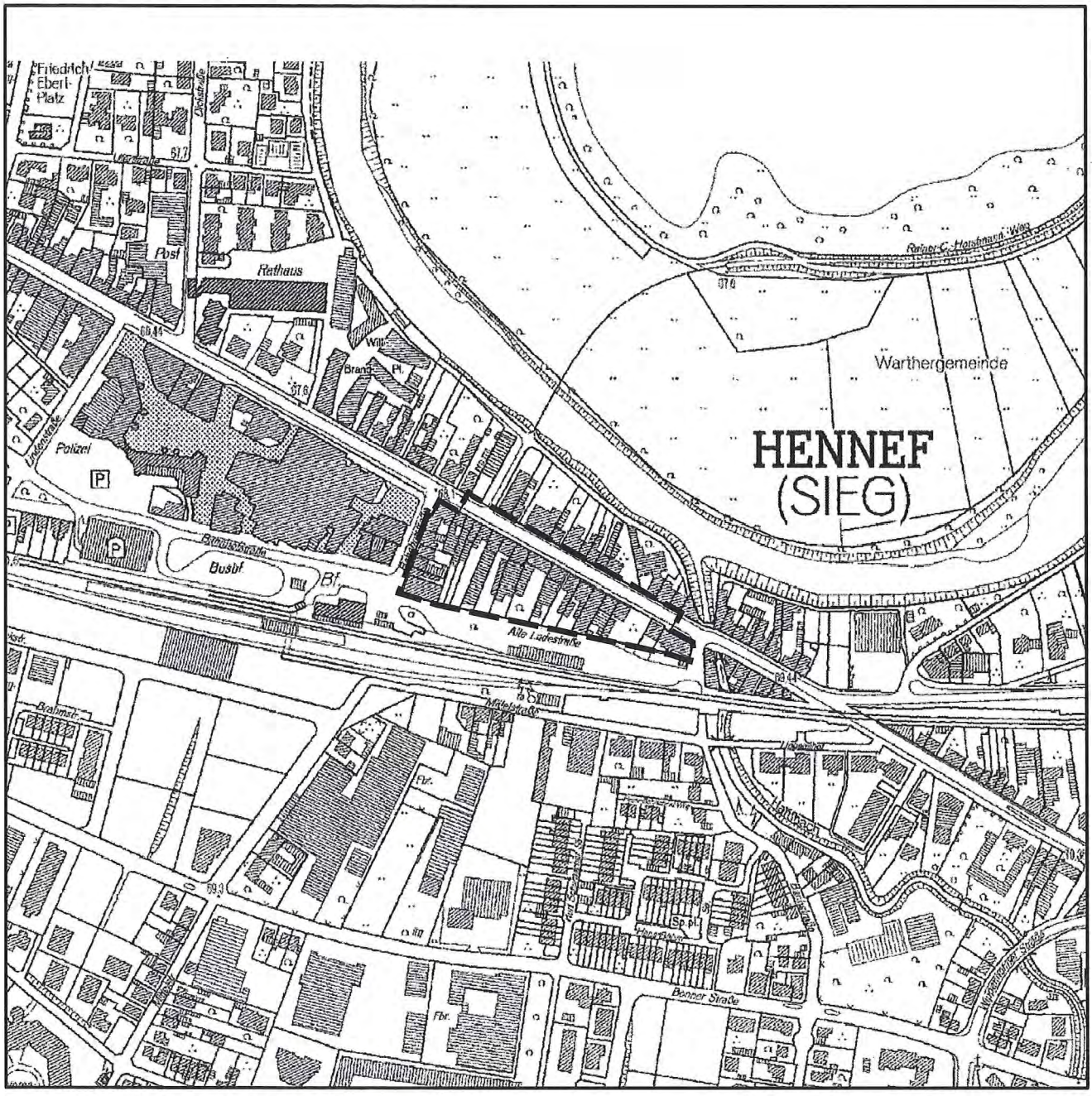
Es wird nicht zuletzt aus diesem Grund empfohlen, die Planung der Bahnunterführung im Zuge des 4. Astes am Kreisverkehrsplatz L 333/Bröltalstraße/Emil-Langen-Straße voranzutreiben bzw. erneut in Angriff zu nehmen.

Im Auftrag

STADT HENNEF (Sieg)

Bebauungsplan Nr. 01.63
"Alte Ladestraße Nord"

Anlage 1



Geltungsbereich

Übersichtsplan M 1 : 5.000

Datum:	03.12.2015	CAD:	H/S544/S544_200	Projekt-Nr.:	S_544

sgp architekten + stadtplaner BDA

Justus-von-Liebig-Straße 22
53121 Bonn

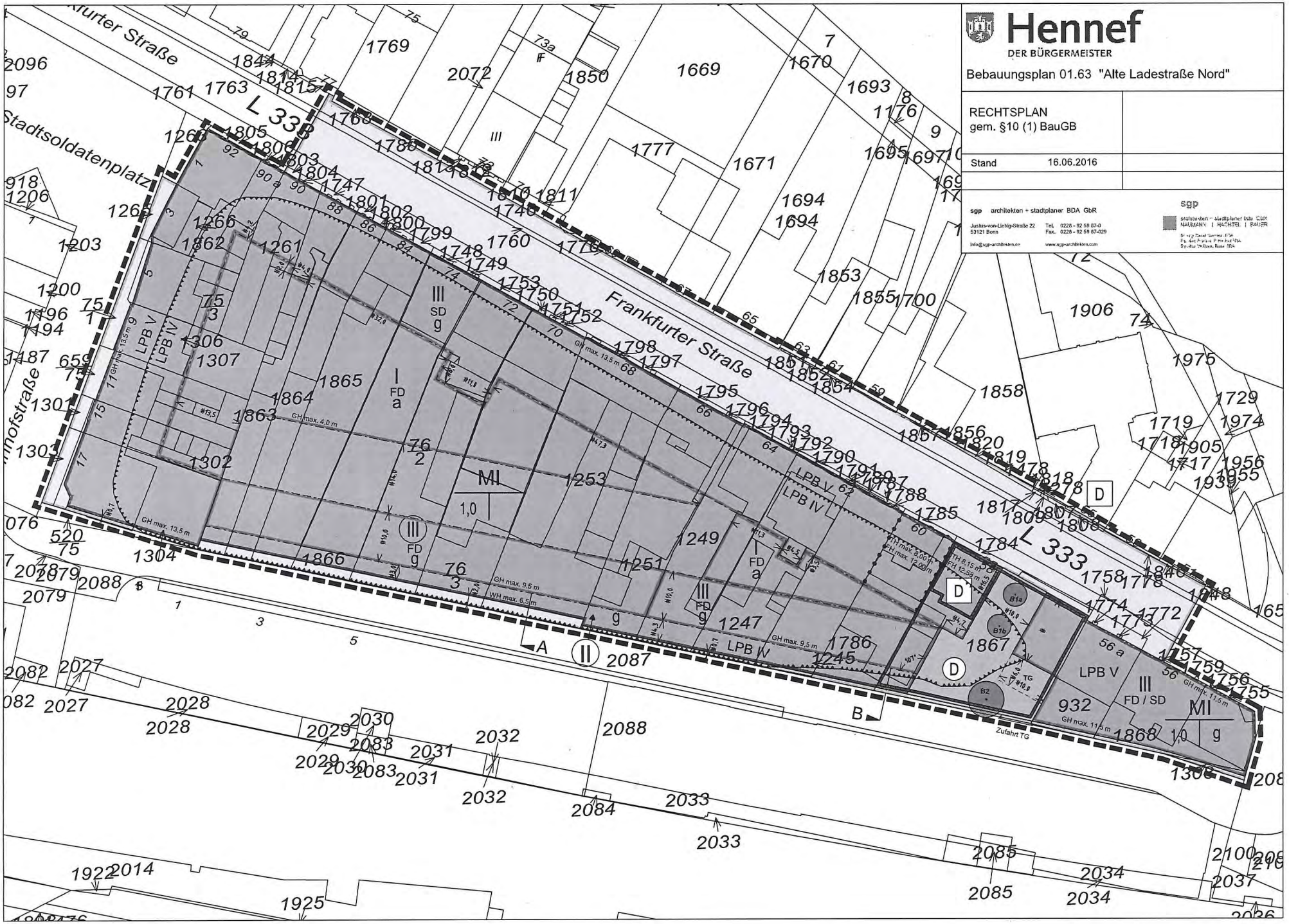
Tel. 0228 - 92 59 87-0
Fax. 0228 - 92 59 87-029

info@sgp-architekten.de

www.sgp-architekten.com

sgp
architekten + stadtplaner bda
NAUMANN | HACHTEL | BAUER

Dr.-Ing. Detlef J. Naumann BDA
Dipl.-Ing. Friedrich P. Hachtel BDA
Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer BDA


Hennef
DER BÜRGERMEISTER
Bebauungsplan 01.63 "Alte Ladestraße Nord"
RECHTSPLAN
gem. §10 (1) BauGB
Stand 16.06.2016
sgp architekten + stadtplaner BDA GbR
Justus-von-Liebig-Straße 22
53121 Bonn
Tel. 0228 - 92 59 87-0
Fax. 0228 - 92 59 87-029
Info@sgp-architekten.de
www.sgp-architekten.com
Frankfurter Straße
L 333
L 336
Stadtsoldatenplatz
GH max. 13,5 m
GH max. 4,0 m
GH max. 9,5 m
WH max. 6,5 m
GH max. 11,5 m
TH max. 8,05 m
FH max. 12,00 m
TH 8,15 m
FH 12,59 m
Zufahrt TG

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.63
Alte Ladestraße Nord

Textliche Festsetzungen

Rechtsplan
(Änderungen/Ergänzungen zum Beschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sind kursiv gedruckt)

Stand: 16.06.2016

Stadt Hennef (Sieg) Bebauungsplan Nr. 01.63 „Alte Ladestraße Nord“
Textliche Festsetzungen – Rechtsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind die gem. § 6 Abs.2 BauNVO in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Nutzungen:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter Ziffer 1.1.2 genannten
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Gem. § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig sind die in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen 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

1.1.3 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

1.1.4 Nicht zulässig sind folgende Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- Bordelle
- Bordellartige Betriebe
- Wohnungsprostitution

1.2 Höhe der baulichen Anlagen

1.2.1 Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der Gebäude gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO ist die Höhe der Straßenoberkante (Gradiente) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten vorhandenen Verkehrsfläche (Straße) gemessen auf die Mittelachse des geplanten Gebäudeeingangs.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Die gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Baulinien gelten zur Alten Ladestraße hin für das Erdgeschoss sowie das erste Obergeschoss.

2.2 Innerhalb der Baugrenzen mit einer zulässigen Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss ist auch eine abweichende Bauweise (a) mit einseitiger oder zweiseitiger Grenzbebauung zulässig.

2.3 Innerhalb aller anderen mit Baugrenzen bzw. Baulinien abgegrenzten überbaubaren Flächen ist eine geschlossene Bauweise (g) zulässig.

3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III (römische Zahlen) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen. Im Baugenehmigungsverfahren kann bei Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A 1 vom Januar 2001).

Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche IV und V gelten die nachfolgenden aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel lt. den Lärmkarten zur Tageszeit	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä. [1]
	In dB (A)	erf. $R'_{w.res}$ des Außenbauteils in dB		
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71-75	50	45	40

[1] Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind im Einzelfall bei Nachweis der tatsächlich geringeren Anforderung an die jeweiligen Bauteile möglich. Der Lärmpegelbereich III ist mindestens einzuhalten.

3.2 Für den LPB IV und V sind Schlafräume zwingend mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

3.3 Öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen sind in den Bereichen A - B bis einschließlich zum 1. Obergeschoss ausgeschlossen.

4. Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

4.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleiche Art zu ersetzen.

B1a	*Europäische Eibe*	*Taxus baccata*
B1b	*Lebensbaum*	*Thuja occidentalis*
B2	Blutbuche	Fagus sylvatica f. purpurea

5. Stellplätze, Carports und Garagen

5.1 Innerhalb des festgesetzten Denkmalbereichs sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Eine Tiefgarage ist innerhalb der privaten Grünflächen nur in der dafür festgesetzten Fläche unter Beachtung des ausgewiesenen Zufahrtsbereichs zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 BauO NRW

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Dachbegrünung
Mindestens 85% der Dachflächen von Flachdächern, sind extensiv zu begrünen. 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.

6.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

6.2.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude nicht anzurechnen und dürfen diese um bis zu 1,0 m überschreiten.

6.2.2 Bei geneigten Dächern sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

6.2.3 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dächern von denkmalgeschützten Gebäuden nicht zulässig.

6.3 Anlieferung
Die Anlieferung ist so zu gestalten, dass bei Ladevorgängen und Rangierfahrten keine verkehrstechnischen Beeinträchtigungen auf öffentlichen Verkehrsflächen entstehen.

6.4 Werbeanlagen
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.

HINWEISE

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 Geländeniveau 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 zusätzli-

che Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird hingewiesen.

2. Geohydrologische Verhältnisse

Das Plangebiet grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg. Die Hochwassergefahrenkarte der Sieg weist für extreme Hochwasserereignisse im Plangbiet 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.

3. Einbau von Recyclingstoffen

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

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).

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.

6. Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen

Zum Schutz tief fliegender Luftfahrtzeuge 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.

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.

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.

9. Lagebezugssystem

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

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.

11. Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die erschließungstechnisch zugeordnete Verkehrsfläche der vorhandenen Straßen (Gradiente), 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.

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.

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.

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.

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.

16. 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.

Bonn, den 16.06.2016
Naumann/NN/S-544_TextlicheFestsetzungen

gez. Dr. Naumann
sgp architekten + stadtplaner BDA

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.63
"Alte Ladestraße Nord"

Begründung

Stand: 09.06.2016 - Rechtsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB
(Änderungen/Ergänzungen zum Beschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sind kursiv gedruckt)

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

3.4 Ver- und Entsorgung

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
4.16 Wasserschutzgebiet

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 Bebauungskonzeption 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 Artenschutzrechts 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, Rauhautfledermaus 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 ermöglichen 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 histori-

schen 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 Er-

gänzung 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 Baudenkmälern 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 Erdge-

schoss 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 öffenbare 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 Fluglärmgesetz 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	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernach-tungsräume in Beher-bergungsbetrieben, Un-terrichtsräume und ähn-liches	Büroräume und ähnliches*
	in dB(A)	erf. $R'_{w,ges}$ 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) öffenbare 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.

3.4 Ver- und Entsorgung

Löschwasser
Mit Schreiben vom 06.01.2016 teilt die rhenag mit, dass die für die geplante Nutzung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge von 48 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Wassernetz zur Verfügung gestellt werden kann. Nach Auskunft des städtischen Bauordnungsamtes ist diese Menge ausreichend.

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 Geländeniveau 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 Baugrundeingriffe 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 Plangbiet 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 Luftfahrtzeuge 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 (Gradiente), 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.

4.16 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.

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 beabsichtige 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.

Bonn, den 16.06.2016

gez. Dr. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA

5. Zusammenfassung und gutachterliche Empfehlung

In der Innenstadt von Hennef (Sieg) ist an der Alten Ladestraße der Neubau eines Einkaufzentrums mit einer Verkaufsfläche von rund 4.150 qm und von rund 530 qm Büros und Praxen inkl. eines Parkhauses geplant. Die Erschließung des Grundstücks ist über die Alte Ladestraße vorgesehen, wobei diese und die östlich angrenzende Bachstraße für den Schwerverkehr zukünftig nur noch als Einbahnstraße in Richtung Osten genutzt werden kann.

Da im Zuge dieses Bauvorhabens die Alte Ladestraße umfassend erneuert wird, ist eine Verbesserung der Erschließungssituation für die nördlich an die Alte Ladestraße angrenzenden Grundstücke zu erwarten. Diese Grundstücke grenzen im Norden an die Frankfurter Straße. Für dieses Gebiet wird eine dreigeschossige Bebauung mit rund 5.100 qm Wohnnutzung und rund 1.900 qm zusätzlicher Verkaufsfläche für den Einzelhandel angenommen.

Zunächst wurde dargestellt, welche Verkehrsbelastungen im Umfeld des Bauvorhabens bereits vorliegen. Diese wurden auf der Frankfurter Straße zur Berücksichtigung möglicher Entwicklungen des Verkehrsaufkommens, z.B. durch andere verkehrserzeugende Bauvorhaben im weiteren Umfeld des Untersuchungsgebietes, pauschal um 5 % angehoben.

Anschließend wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen (Neuverkehr) für das Bauvorhaben an der Nordseite der Alten Ladestraße berechnet sowie mit der pauschal erhöhten allgemeinen Verkehrsnachfrage und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben an der Südseite der Alten Ladestraße überlagert (Prognosefall).

Die geplante Anzahl von 217 Stellplätzen in dem angrenzenden Parkhaus an der Südseite der Alten Ladestraße liegt über dem errechneten Bedarf von 180 Stellplätzen an einem durchschnittlichen Werktag. Um die Kapazität und eine akzeptable Verkehrsqualität an den zu untersuchenden Knotenpunkten auch für den Fall nachzuweisen, dass die an einem durchschnittlichen Werktag noch verfügbaren Stellplätze von anderen Kraftfahrern belegt werden, wurde ein weiterer Prognosefall (Prognosefall mit Zusatzverkehr) untersucht.

Im nächsten Schritt wurden anhand des im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (vgl. FGSV, 2009) vorgegebenen Verfahrens verkehrstechnische Berechnungen für drei an das Bauvorhaben angrenzende Knotenpunkte durchgeführt. Es zeigte sich, dass die Knotenpunkte Bahnhofstraße / Alte Ladestraße, Frankfurter Straße / Bahnhofstraße und Frankfurter Straße / Bachstraße mit dem bereits in den vorangegangenen Untersuchungen empfohlenen Ausbau in der Lage sind, die zukünftigen Verkehrsbelastungen mit einer guten bis ausreichenden Verkehrsqualität abzuwickeln.

Zur Abwicklung der Verkehrsbelastungen des Prognosefalls mit dem Bauvorhaben an der Nordseite der Alten Ladestraße ist am Knotenpunkt Frankfurter Straße / Bachstraße ein Aufstellbereich für die Linksabbieger von der Frankfurter Straße in die Bachstraße mit einer Länge von 2 Pkw-Einheiten einzurichten.

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.

Durch geeignete Beschilderung ist sicherzustellen, dass der Schwerverkehr die Alte Ladestraße und die Bachstraße nur in Richtung Osten befährt (z.B. Verbot der Einfahrt für Lkw von der Frankfurter Straße in die Bachstraße durch Zeichen 253 und vorgeschriebene Fahrtrichtung beim Verlassen von Grundstückszufahrten).

Durch die vorgeschlagene Anbindung des Bauvorhabens sind keine Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr zu erwarten.

Unter der Voraussetzung, dass die hier empfohlenen Maßnahmen umgesetzt werden, wird das Bauvorhaben die allgemeine Verkehrssituation nicht spürbar beeinträchtigen. Die Verkehrserschließung des Bauvorhabens kann durch die hier empfohlenen Maßnahmen gewährleistet werden.

Bochum, 18. Juli 2013

Brilon Bondzio Weiser

Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH

6 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten wurde die Geräuschsituation (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr, Gewerbe) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.63 „Alte Ladestraße Nord“ der Stadt Hennef untersucht. Mit dem Plangebiet sollen ausschließlich Mischgebiete (MI) festgesetzt werden.

Verkehrsgeräuschsituation innerhalb des Plangebietes

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 Verkehrsgeräusch-Orientierungswerte für MI-Gebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 [2] 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 an der Frankfurter Straße bis zu 9 dB. An den übrigen Straßenseiten (Alte Ladestraße, Bahnhofstraße und Bachstraße) liegen ebenfalls Überschreitungen vor, die allerdings von der Höhe her etwas geringer sind. Höheren Immissionen durch den Schienenverkehr zur Nachtzeit ist der Bereich Bachstraße sowie der nicht vom EKZ abgeschirmte Bereich an der Ecke Bachstraße/Alte Ladestraße ausgesetzt (nachts bis 66 dB(A)).

Im Innenbereich (rückseitige Fassaden) werden die Orientierungswerte eingehalten.

Flugverkehr

Gemäß Fluglärmgesetz [21] sind um den Flughafen Köln/Bonn zwei Schutzzonen für den Tag und eine Schutzzone für die Nacht festgelegt worden [24]. Das Plangebiet Nr. 01.63 liegt ca. 4 km außerhalb der etwa bei Siegburg-Stallberg endenden Tag-Schutzzone 2 (L_{Aeq} = 60 dB(A)) des Flughafens Köln/Bonn, so dass aufgrund der Pegelabnahme mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von tagsüber unter 55 dB(A) zu rechnen ist. Dagegen reicht die Nacht-Schutzzone (L_{Aeq} = 55 dB(A) bzw. L_{Amax} = 6 mal 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“ [6] einzuhalten.

Schallminderungsmaßnahmen (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr)

Unter Kapitel 3.6 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 [6] ausgelegt. Die Anforderungen aufgrund des Straßen-, Schienen- und Fluglärms sind aus Lärmkarte 3.LPB ersichtlich. So sind im Bereich der geplanten Baufenster die Lärmpegelbereiche IV und V erforderlich.

Planungsrechtliche Umsetzung zum Verkehrslärm

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan müssen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB [8] die hier vorkommenden Lärmpegelbereiche IV und V flächenmäßig festgesetzt werden. Dabei muss der Lärmpegelbereich nach DIN 4109 [6] und das je nach Raumart erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,\,res}$ in dB) der Außenbauteile entsprechend Tabelle 3.4 im Bebauungsplan angegeben werden.

Ergänzend sollte in den textlichen Festsetzungen festgelegt werden, 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 gemäß Kapitel 3.5 keinesfalls der Lärmpegelbereich III unterschritten werden.

Ab dem Lärmpegelbereich IV, d. h. im gesamten Plangebiet, sollte der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen an Schlafräumen zwingend vorgeschrieben werden (vgl. Kapitel 3.6.2.3).

Betriebsgeräuschsituation innerhalb des Plangebietes

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 [8] 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 [19, 20] im Baugenehmigungsverfahren wurden im Bereich der geplanten Bauzeile an der Alten Ladestraße (vgl. Kapitel 4.4) 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 (s. [19, 20]). Das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm (vgl. Tabelle 4.2) 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) öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen auszuschließen. Beispielsweise kann dies durch eine entsprechende Grundrissanordnung, Festverglasungen an Aufenthaltsräumen oder verglaste Balkone/Wintergärten realisiert werden. Bild 4.3 zeigt den exakten Verlauf der betroffenen Fassadenbereiche.

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 [10] 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.

Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets 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 bewertet. Angesichts der zu erwartenden, relativ geringen zusätzlichen Verkehrserzeugung des Plangebietes (vgl. Verkehrsstudie [13]), werden nur sehr geringe Pegelerhöhungen an bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen auftreten, die weder als beurteilungs- noch als abwägungsrelevant einzustufen sind.

KRAMER Schalltechnik GmbH

Dipl.-Ing. Manfred Heppekausen

6. Artenschutzfachliche Eingriffsbewertung

Entsprechend der Arbeitshilfe von Bauckloh, Kiel & Stein (2007) ist zur Klärung, ob Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG betroffen sind, ein Fragenkatalog bzgl. der planungsrelevanten Arten abzuarbeiten.
Die im Plangebiet nicht mehr relevanten „planungsrelevanten Arten" werden bei der Eingriffsbewertung nicht mehr betrachtet. Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (s.o.) stellt sich für die planungsrelevanten Arten das Konflikt-Potenzial artspezifisch folgendermaßen dar.

Haussperling (Passer domesticus)

Ist mit Tötungen oder erheblichen Störungen der o.g. Art zu rechnen, mit Beschädigung oder Vernichtung von deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder mit Zerstörung oder Entnahme von Eiern?
Ja, da Nistplätze zerstört werden.

Werden Vögel, insb. während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, erheblich gestört?
Nein. Zusätzliche „erhebliche" Störungen sind nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass die Art an menschliche Aktivitäten gewöhnt ist.

Wird die ökologische Funktion der Lebensstätten erheblich beeinträchtigt?
Ja, da Nistplätze zerstört werden..

Werden tradierte Flugkorridore oder Nahrungsbereiche erheblich beeinträchtigt?
Nein, da ausreichend Ausweichflächen für die Nahrungssuche im Umfeld vorhanden sind.

Können die erheblichen Beeinträchtigungen durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (einschl. CEF-Maßnahmen) so verringert werden, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten und damit die Population (lokale Population oder eine Gruppe lokaler Populationen bzw. Metapopulation) gesichert bleibt?
Ja, wenn Nistkästen für den Haussperling im Umfeld der betroffenen Nistplätze aufgehängt werden.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Art zu erwarten.

Sonstige Vogelarten:

Zwar sind alle heimischen Vogelarten „besonders geschützt", jedoch ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung nur auf Vogelarten mit einem Gefährdungsgrad von mindestens „gefährdet" sowie auf Koloniebrüter und „streng geschützte" Arten anzuwenden (gem. Kiel 2005). Nach Art. 5 Vogelschutz-Richtlinie ist es jedoch grundsätzlich u.a. verboten, Nester und Eier von Vögeln zu zerstören oder zu beschädigen (unabhängig, ob

„planungsrelevante" Art oder nicht). Bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme tritt der Verbotstatbestand des Art. 5 Vogelschutz-Richtlinie nicht ein.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten.

7. Fazit

Unter Einhaltung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Vogelarten (und sonstigen Vogelarten) zu erwarten, zumal

- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vgl. § 44 BNatSchG)
- der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der o.g. Arten sich nicht verschlechtert (es liegt auch keine erhebliche Störung vor) (vgl. § 44 BNatSchG)

Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten.

8. Literatur

Bauckloh, M., Kiel, E.-F. & W. Stein 2007: Berücksichtigung besonders und streng geschützter Arten bei der Straßenplanung in Nordrhein-Westfalen. Naturschutz und Landschaftsplanung 39, (1), 2007

Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) 2009: Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands – Band 1: Wirbeltiere. Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 70 (1), Bonn - Bad Godesberg

Flade, M. 1994: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, Eching

Glutz von Blotzheim, U.N., Bauer, K.M. & E. Bezzel 1966-98: Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Wiesbaden.

Kiel, E.-F. 2005: Artenschutz in Fachplanungen. LÖBF-Mitteilungen 1/2005

König, H. & G. Santora 2007: Landesweites Brutvogelmonitoring. Natur in NRW Nr. 3/2007

LANUV 2012: Daten zu planungsrelevanten Arten. Homepage am 19.06.12, Recklinghausen

LANUV 2008 - 2011: Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten in Nordrhein-Westfalen (5. Fassung).

- Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? **nein**

Fazit

Fledermäuse sind gemäß Anhang IV, FFH-Richtlinie streng geschützt, die Verbote von § 44 BNatSchG sind zu beachten. Werden die Vermeidungsmaßnahmen konsequent umgesetzt, sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG und keine Verschlechterung der lokalen Populationen der Zwerg-, Rauhautfledermäuse und Großen Abendsegler zu erwarten.

7. Zusammenfassung

Bei Umsetzung des Vorhabens „Bebauungsplan Nr. 01.63 Hennef (Sieg) – Alte Ladestraße Nord" besteht die Möglichkeit, dass bestehende Gebäude abgerissen und Gehölze gerodet werden. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung bzgl. Fledermäuse erfolgte die Begutachtung der Wohnhäuser von Außen auf Fledermausvorkommen und Ausflugbeobachtungen sowie die Erfassung des Fledermausartenspektrums.

Ergebnisse

Bei den Ausflugbeobachtungen (19.06.2012, 26.07.2012, 22.08.2012, 18.09.2012) in der Dämmerung, wurden keine ausfliegenden Fledermäuse nachgewiesen.

Nachgewiesen wurden 4 Fledermausarten: Zwerg-, Rauhautfledermaus, Großer Abendsegler und Wasserfledermaus. Der Nachweis der Wasserfledermaus gelang am Hanfbach, der außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt. Da eine Betroffenheit der Wasserfledermaus nicht gegeben ist, wird diese Art im Folgenden nicht weiter betrachtet.

Zwergfledermäuse werden in den Roten Listen NRW und BRD als „ungefährdet" aufgeführt. Große Abendsegler sind laut Roter Liste BRD „gefährdet" (3), die Rauhautfledermaus wird unter „Gefährdung unbekannten Ausmaßes" (G) geführt. Die Rote Liste NRW unterscheidet bei wandernden Fledermäusen den Gefährdungsgrad ziehender und reproduzierender Tiere; so sind Großer Abendsegler und Rauhautfledermaus reproduzierend unter „extreme Seltenheit" (R) gelistet, ziehend steht der Große Abendsegler unter „Art der Vorwarnliste" (V) und die Rauhautfledermaus unter „ungefährdet" (*).

Alle Fledermausarten zählen zu den Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie und sind streng geschützt.

Konflikte

Bei Umsetzen der Planung ergeben sich für Fledermäuse baubedingt folgende Konflikte:

- Baufeldräumung im Sommerhalbjahr kann zu Störungen jagender bzw. durchfliegender Zwerg- und Rauhautfledermäuse in den Abendstunden führen.

Maßnahmen

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Konflikte vorgeschlagen:

- Um Störungen von jagenden Zwerg- und Rauhautfledermäusen zu vermeiden, ist die Baufeldräumung zwischen 15. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Artenschutzfachliche Prüfung

Fledermäuse sind gemäß Anhang IV, FFH-Richtlinie streng geschützt, die Verbote von § 44 BNatSchG sind zu beachten. Werden die Vermeidungsmaßnahmen konsequent umgesetzt, sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG und keine Verschlechterung der lokalen Populationen der Zwerg-, Rauhaut-, Wasserfledermäuse und Großen Abendsegler zu erwarten.

Leverkusen, 23. September 2013

Mechtild Höller

Dipl.-Biol. Mechtild Höller

Am Telegraf 31
51375 Leverkusen
Telefon: 0214 / 54283
e-Mail: me.hoeller@t-online.de