



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2014/3355
Datum: 14.01.2014

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz	06.02.2014	öffentlich

Tagesordnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V17.2 Hennef (Sieg) -Heisterschoß, Sängerheim;
Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vom 10.09.2013

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

Dem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich des Restaurants „Sängerheim“ in Hennef (Sieg) – Heisterschoß wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) stattgegeben. Der Antragsteller trägt sämtliche Verfahrenskosten.

Begründung

Nach Versand der Unterlagen letzte Woche gingen weitere Stellungnahmen der Nachbarschaft ein. Dem Schreiben, eingegangen am 24.01.2014 liegt eine Unterschriftenliste bei, auf der insgesamt 36 Bürgerinnen und Bürger unterschrieben haben. In der Ausschusssitzung kann diese Liste im nichtöffentlichen Teil vorgelegt werden. Der Architekt hat dazu bereits ebenfalls eine Stellungnahme zu den vorgebrachten Einwänden formuliert, die ebenfalls beigefügt wurde.

Der Stellungnahme der Anwohner wurden allerdings noch die Entwürfe aus der Sitzung im November zugrunde gelegt, bei der der Umbau des Sängerheims eine Gesamthöhe von 14,64 m hat. Zwischenzeitlich hat der Architekt neue Unterlagen eingereicht (siehe neue Sitzungsunterlagen für den 06.02.2014). Nach diesen ist das Bauvorhaben nun

1,42m niedriger.

Zu den Einwänden zum Verfahren ergänzt die Verwaltung:

Planungsinstrument des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. §12 BauGB weist einige rechtliche Besonderheiten gegenüber dem sonstigen Bebauungsplan auf. So können hier andere Festsetzungen als nach § 9 BauGB und der BauNVO getroffen werden. Hinsichtlich des formellen Bebauungsplanverfahrens besteht aber kein Unterschied. Es finden alle Verfahrensschritte einschließlich Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Bei diesem hier vorgeschlagenen Planverfahren wird ein konkretes Vorhaben auf Grundlage des vorgelegten und abgestimmten Konzeptes übernommen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die gleichen Auswirkungen wie ein üblicher Bebauungsplan. Allerdings ist auf Grundlage eines Bebauungsplan bei der Festsetzungen „Mischgebiet“ der ganze Katalog der Nutzungen gemäß BauNVO zulässig, während hier nur ein klar definiertes, mit Vorhabenträger abgesichertes Projekt zulässig wird. Damit ist die planerische Steuerungsfähigkeit weitaus größer als bei einem normalen Bebauungsplan. Die Stadt ist verpflichtet mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag zu schließen, in dem genau z.B. die Betriebszeiten geregelt werden können.

Auch dieser Plan muss selbstverständlich den Anforderungen an eine gerechte Abwägung Rechnung tragen und darf nicht nur ausschließlich privatwirtschaftlichen Belangen einzelner entgegenkommen.

Beschleunigte Verfahren:

Dieses Verfahren nach §13a BauGB ist vom Gesetzgeber vorgesehen für Maßnahmen der Innenentwicklung. Dieses Verfahren darf nur angewendet werden, wenn die in ihm zulässige Grundfläche weniger als 20 000 Quadratmeter beträgt; die Fläche des Plangebietes beträgt insgesamt nur knapp 1300m² und liegt somit deutlich darunter. Die Fläche „Sängerheim“ ist bereits überwiegend bebaut. Begünstigt werden soll eine Entwicklung des Gemeindegebietes „nach innen“. Es werden keine neuen Flächen im Außenbereich neu entwickelt und einer Bebauung zusätzlich zugeführt. Der einzige Unterschied besteht darin, dass der Umweltbericht entfallen kann, da ja keine Flächen der freien Landschaft entzogen werden.

Neuer Sachstand

In der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 14.11.2013 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Gespräch mit Eigentümern und Architekten zu führen, um eine dorfverträgliche Planung des Baukörpers zu erreichen. Weiterhin sollten die von der Änderung betroffenen Nachbarn einbezogen werden und die Eigentümer den Kauf des Nachbargrundstückes nachweisen. Bezüglich der Verkaufssituation berichtet die Verwaltung im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung.

Die Antragsteller haben mit Datum vom 06.01.2014 neue Planunterlagen des Bauvorhabens „Sängerheim“ vorgelegt, die als Anlage beigefügt sind. Das Bauvorhaben „Sängerheim“ wurde insgesamt etwas verkleinert. Die Breite des Baukörpers ist von 17,35m nur noch 16,50m verkleinert worden. Die Balkone auf der Westseite entfallen. Die Firsthöhe war bislang 14,64m und ist jetzt neu 13,22m. Die Dachneigung bleibt dieselbe. Damit ist das Bauvorhaben über einen Meter niedriger, aber immer noch höher als die benachbarte Wohnbebauung. Die neuen Pläne sind als Anlage beigefügt

Am 14.01.2014 fand die mit 19 Interessierten besuchte Informationsveranstaltung statt. Im Wesentlichen wurden die Themen

- Gebäudehöhe/Gebäudevolumen
- Schallschutz

- Änderung der Baugebietsart und
- Planverfahren

von der betroffenen Nachbarschaft angesprochen.

Zu: Gebäudehöhe und Gebäudevolumen:

Gerade die Anwohner der Nordseite der Teichstraße befürchten, dass durch den Neubau ihre Südseite verschattet wird. Von Seiten der Verwaltung wird daher, wenn das Planverfahren eingeleitet wird, die Notwendigkeit einer Verschattungsstudie gesehen, um diesen Bedenken Rechnung zu tragen.

Auch die Gebäudekubatur, die sich nicht in das Dorfbild einfügt, wurde insgesamt kritisch gesehen.

Zu: Schallschutz

Das Thema „Lärm“ wurde intensiv erörtert. Bereits heute fühlen sich einige Nachbarn durch den Lärm, insbesondere durch die Außengastronomie, in ihrer Nachtruhe gestört.

Zu: Änderung der Baugebietsart

Um das Bauvorhaben verwirklichen zu können, ist Voraussetzung, dass die direkt südlich liegenden Gebäude, die bislang als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt sind, eine neue Baugebietsausweisung erhalten. Das direkt südlich gelegene Haus Auf dem Asbach 39 muss neu als „Mischgebiet“ festgesetzt werden. Die beiden Häuser Auf dem Asbach 35 und 33 müssen von „reinem Wohngebiet“ zu „allgemeinen Wohngebiet“ umgewandelt werden. Reine Wohngebiete, die den höchsten Schutzanspruch an Ruhe genießen, dienen ausschließlich dem Wohnen, während „Allgemeine Wohngebiete“ vorwiegend dem Wohnen dienen.

Die subjektiv von einigen Grundstückseigentümern empfundene Wertminderung ihrer Immobilie wird durch die Verwaltung im weiteren Verfahren geprüft. Grundsätzlich gibt es keinen allgemein fassbaren Wertverlust oder Wertsteigerung von „WA“ zu „WR“ oder umgekehrt. Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Rhein-Sieg-Kreises weist nur Bodenrichtwerte für „W“ aus, eine feine Unterteilung ist nicht bodenwertrelevant.

Die Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes“ verheißt eine besondere Wohnruhe. Hierbei ist allerdings festzuhalten, dass dieses Wohngebiet inzwischen in der Nachtschutzzone des Flughafen Köln/Bonn liegt. Nach heutigen Gesichtspunkten könnte in Heisterschoß aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastung kein WR-Gebiet mehr neu geplant werden. Aufgrund des heutigen städtebaulichen Leitbildes der besseren Nutzungsmischung und des schwerlich einzuhaltenden strikten Immissionsschutzes werden mittlerweile keine „WR“ mehr ausgewiesen. Der Gesetzgeber erwog sogar bei der letzten Novellierung der BauNVO diesen Gebietstyp gänzlich zu streichen und nur noch „Allgemeine Wohngebiete“ zuzulassen.

Zu: Planverfahren

Bei der Bürgerinformationsveranstaltung stellte sich die Frage, warum das „beschleunigte Verfahren“ nach §13 BauGB durchgeführt werden soll. Wie bereits in der letzten Vorlage erwähnt, kann dieses Verfahren angewendet werden bei Maßnahmen der Innenentwicklung/Nachverdichtung. Da hier kein neues Baurecht auf bislang unbebauten Flächen entstehen wird, sondern aus dem Bestand entwickelt wird, hält die Verwaltung dieses Verfahren für geeignet. Die vorgetragenen Umweltbelange werden geprüft.

Außerdem kamen Fragen, warum ein „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufgestellt werden soll. Dieses Verfahren wird vorgeschlagen, weil ein konkretes Vorhaben bereits vorliegt, das konkret mit Ansichten/Fassaden/Nutzungen festgesetzt werden kann. Der Rahmen ist damit deutlich enger als bei einem Angebotsbepauungsplan. Es können sogar Öffnungszeiten geregelt werden.

Bisherige Vorgehensweise

Mit Schreiben vom 10.09.2013 hat der Antragsteller die Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß (Westteil) für den Bereich des Restaurants „Sängerheim“ an der Teichstraße beantragt. Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1985 rechtskräftig. Der Antragsteller plant, das bestehende Gebäude um Gästezimmer, größere Küche, Gastraum und Außenterrasse zu erweitern sowie zusätzliche Stellplätze anzulegen. Ein erster städtebaulicher Entwurf liegt der Verwaltung vor und ist dieser Vorlage beigelegt (Lageplan, Ansichten, Schnitte).

Der Antragsteller hat im Vorfeld bereits ein schalltechnisches Gutachten für sein Vorhaben erstellen lassen. Darin wird ausgeführt, dass aus schalltechnischer Sicht keine Gründe gegen Umbau und Erweiterung des „Sängerheims“ sprechen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Zum einen ist eine Änderung der Baugebietsdarstellung im Bereich des Restaurants und der südlich sich anschließenden Flächen vorzunehmen. Der Bereich des Restaurants selber und das Grundstück Auf dem Asbach 39 (direkt südlich des „Sängerheims“) sind zukünftig als „Mischgebiet“ statt vormals „Reines Wohngebiet“ im Bebauungsplan darzustellen und die daran anschließenden Parzellen Auf dem Asbach 33 und 35/37 als „Allgemeines Wohngebiet“ statt „Reines Wohngebiet“. Zum anderen sind verschiedene Schallminderungsmaßnahmen durchzuführen. Diese reichen von Schließzeiten der Außengastronomie auf der Terrasse über ein nächtliches Nutzungsverbot von den Parkplätzen an der Gebäudenord- und -ostseite bis hin zur Ausführung des Eingangsbereichs mit einer doppelten Türanlage, um nur einige zu nennen.

Vor dem Hintergrund dieser Aussagen schlägt die Verwaltung vor, für die vorgesehene Erweiterung des „Sängerheims“ das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zu wählen. Die Anforderungen, die in dem schalltechnischen Gutachten an das Vorhaben gestellt werden, und hier insbesondere die o.a. Schallminderungsmaßnahmen, sind zu komplex, um sie in einem „normalen“ Angebotsbebauungsplan regeln zu können. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich hingegen die Möglichkeit, diese in einem Durchführungsvertrag zu verankern. Insofern bietet sich hier das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eher an. Der Antragsteller ist mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Darüber hinaus schlägt die Verwaltung vor, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Dies wäre vorliegend der Fall. Der Vorteil dieses Verfahrens ist, dass von einem Umweltbericht abgesehen werden kann und dass der Flächennutzungsplan, der derzeit nicht mit den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übereinstimmt, im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

Die von der Bebauungsaufstellung betroffenen Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum des Antragstellers. Eine kleinere Fläche im Bereich des westlich gelegenen Spielplatzes ist in städtischem Besitz und müsste entsprechend veräußert werden.

Sollte in dieser Sitzung dem Antrag stattgegeben werden, so wäre zunächst mit dem Antragsteller ein Vertrag über die Übernahme der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen Kosten zu fertigen (schriftliche Kostenübernahmeerklärung liegt bereits vor). Gegebenenfalls wären ein Artenschutz-Gutachten und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen, dies müsste jedoch noch geprüft werden. Nach Vertragsschluss könnte dann diesem Gremium die Einleitung des Verfahrens zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen	☐ Kosten der Maßnahme
☐ Jährliche Folgekosten	Sachkosten: €
	Personalkosten: €
☐ Maßnahme zuschussfähig	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 23.01.2014

Klaus Pipke

Anlagen:

- Antrag vom 10.09.2013
- Städtebauliches Konzept, überarbeitet Stand 10.01.2014
- Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung vom 14.01.2014
- Anregungen Bürger B1, B2, B3 und B 4