
Informationsveranstaltung Sängerheim Heisterscho
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterscho, Sängerheim,
Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Protokoll

Teilnehmer:	19 Bürgerinnen und Bürger Herren C. und W. Merten, Büro Merten Architekten Bauherr und Inhaber des „Sängerheims“
Vertretung der Verwaltung:	Gertraud Wittmer, Leiterin Amt für Stadtplanung und -entwicklung Norbert Schler, Amt für Stadtplanung und -entwicklung Jutta Bootz, Amt für Stadtplanung und –entwicklung Rosalie Pahnke, Leiterin Bauordnung und Untere Denk- malbehrde
Ort:	Rathaus Hennef (Sieg), Rathausturm, Saal Hennef
Datum / Uhrzeit:	14.01.2014, 19:00 bis 20.30 Uhr

19.00 Uhr: Eröffnung des Abends

Frau Wittmer begrüßt zunächst alle Anwesenden und beschreibt kurz den Anlass für die heutige Bürgerinfo-Veranstaltung. Sie weist darauf hin, dass diese Information der Betroffenen stattfindet, noch bevor ein Bebauungsplanverfahren startet.

Vortrag: Einführung in das Planvorhaben

Frau Wittmer erläutert Grundsätzliches zu diesem Bauvorhaben. Sie geht auf die Bestandsituation im Plangebiet, die übergeordneten Fachplanungen und die planungsrechtlichen Aussagen für den Westteil von Heisterscho ein. Sie gibt einen kurzen Überblick über den aktuellen Stand des Bebauungsplanes. Der bestehende Bebauungsplan ist seit 1985 rechtskräftig und wurde zuletzt für diesen Bereich 2012 geändert.

Im folgenden geht Frau Wittmer auf das eingereichte Planvorhaben ein, wobei sie differenziert zwischen den für die Ausschusssitzung im November eingereichten Unterlagen, in denen das Vorhaben etwas größer und vor allem rund 1,50m höher ist und den zwischenzeitlich überarbeiteten Planunterlagen.

Abschließend erläutert sie die wesentlichen Inhalte der bereits vorliegenden „Schalltechnischen Untersuchung“. Demnach kann die Gaststätte Sängerheim aus schalltechnischer Sicht bei Beachtung der aufgeführten Schallminderungsmaßnahmen und Nutzungsabstufungen wie geplant umgebaut und erweitert werden.

Die Vortragsinhalte sind der Präsentation zur Veranstaltung, Folien Nr. 1 bis 30 zu entnehmen.

Rückfragen und Anregungen

Frau Wittmer bittet nun die Anwesenden, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben.

Frage mehrerer Anwohner der Teichstr.

Sie wohnen genau gegenüber des Sängersheimes und befürchten eine Verschattung der Nordseite der Teichstraße. Sie äußern Bedenken hinsichtlich der geplanten Firsthöhe, weil damit die Südseite ihrer Wohnhäuser verschattet wird. Auf einem Wohnhaus direkt gegenüber wurde eine Solaranlage auf dem Dach installiert, die nun nicht mehr effektiv sein könnte.

Antwort:

Falls ein Planverfahren eingeleitet wird, ist eine Verschattungsstudie zu erstellen.

Frage:

Was wird und was ist alles Mischgebiet?

Antwort:

Frau Wittmer erläutern ausführlich, was bereits als „Dorfgebiet“ festgesetzt ist und welche Fläche zukünftig „Mischgebiet“ sein wird. Ferner geht sie auf die Änderung von „Reinem Wohngebiet“ zu „Allgemeinen Wohngebiet“ ein. Die Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes“ wird heute generell nicht mehr getroffen, weil es nicht mehr der Realität entspricht. Der Schutzanspruch eines „Reinen Wohngebietes“ bzgl. Schall ist allerdings der höchste aller Baugebietsarten.

Frage:

Wo waren im Schallgutachten alle Immissionsorte und warum war keiner genau zwischen IO3 und IO4, obwohl dies doch die streckenmäßig kürzeste Distanz zur Gaststätte sei.

Antwort:

IO4 wurde gewählt, weil dieser direkt an der Zufahrt zur Tiefgarage der geplanten Erweiterung des Sängersheims liegt. IO3 liegt direkt an einem Wohnhaus der Teichstraße. Die Werte sind in etwa auf den angesprochenen Bereich übertragbar.

Frage:

Wie ist die jetzige Bebaubarkeit auf dem Grundstück des Sängersheims? Wie viele Geschosse setzt der Bebauungsplan jetzt hier fest und wie hoch wird das geplante Gebäude?

Antwort:

Frau Wittmer erklärt, dass der jetzige Bebauungsplan für dieses Grundstück eine Gebäudehöhe als Höchstmaß von 9,50m festsetzt. Der anwesende Architekt ergänzt, dass eine Firsthöhe von 13,22m über Erdgeschossfußboden geplant sei.

Frage:

Kommt nur der neue Anbau in dieser Höhe oder wird auch das bestehende Gebäude so hoch?

Antwort:

Frau Wittmer erläutert anhand der Schnittzeichnung in der Präsentation die Gebäudehöhen. Der Architekt ergänzt, dass das vorhandene Dach abgetragen wird und auf die vorhandenen Mauern durchgängig die neue Höhe aufgestockt wird.

Frage:

Es wird die Frage aufgeworfen, ob dieses Vorhaben grundsätzlich hier so gebaut werden kann. Der Ort scheint generell nicht geeignet für ein solches Projekt, es sollten Standortalternativen geprüft werden. Man wundert sich, dass die Stadt einfach ein Mischgebiet neu darstellen will. Es werden Bedenken geäußert hinsichtlich des geplanten „beschleunigten Verfahrens“, da damit u.a. der Umweltbericht entfallen würde. Unter der Gaststätte liegt das Quellgebiet des Steimbaches, das nun komplett zugebaut werden würde. Bedenken bestehen, weil in der Wasserschutzzone gebaut wird.

Antwort:

Die Verwaltung hat geprüft, ob das Vorhaben schallschutztechnisch grundsätzlich verwirklichtbar ist. Ansonsten könnte es dem Ausschuss nicht zum Beschluss vorgeschlagen werden. Das beschleunigte Verfahren sieht das nach BauGB vorgeschriebene zweistufige Planverfahren vor, nach dem die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange zweimal beteiligt werden. In diesem Verfahren wird auch die Wasserbehörde zur Stellungnahme aufgefordert. Dem zu beschließenden Fachausschuss werden diese ganzen Informationen vorgelegt. Die „Beschleunigung“ besteht hier ausschließlich im Verzicht auf einen Umweltbericht.

Frage:

Können die Bedenken auch schriftlich für den zuständigen Ausschuss vorgetragen werden?

Antwort:

Der zuständige Ausschuss für Dorfgestaltung berät am 06.02.2014 über das Planvorhaben. Schriftliche, vorab eingereichte Einwände werden anonymisiert dem Ausschuss natürlich vorgelegt. Die Ausschusssitzung ist öffentlich. Jeder kann zuhören, es gibt allerdings kein Rederecht.

Frage:

Der angrenzende Spielplatz wird mit überbaut. Entfällt der Spielplatz nun?

Antwort:

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine östliche Teilfläche der städtischen Grünfläche. Der knapp 10m breite Streifen, der sich bis zum Ende der nördlich gelegenen Kegelbahn erstreckt, muss von der Stadt erworben werden. Der Spielplatz bleibt erhalten.

Frage:

Die Stadt hätte auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes über das Vorhaben entscheiden können. Hier stehen nun die rein wirtschaftlichen Interessen des Sängersheims der größeren Gruppe von Nachbarn gegenüber, die durch das Vorhaben nur Nachteile hätten. Die

geplante Änderung der Gebietsart für die angrenzende Wohnbebauung sei nicht zu rechtfertigen.

Antwort:

Frau Wittmer erläutert, dass ein Bauantrag, den der Grundstückseigentümer eingereicht hätte, auf Grundlage des jetzigen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig gewesen wäre. Aber es wurde die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, über die nun beraten wird. Das Bebauungsplanverfahren ist ergebnisoffen. Die Abwägung der wirtschaftlichen Interessen des Sängerheims und die Interessen der Nachbarschaft nach Wohnruhe ist Gegenstand des Planverfahrens. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diese planerische Abwägung ist das Kernstück des Planverfahrens. Ziel ist es, die unterschiedlichen Ansprüche an die Bodennutzung dergestalt in Einklang zu bringen, dass allen Bedürfnissen in angemessener Weise Rechnung getragen wird. Der Ausschuss hat dies zu bewerten und kann die einzelnen Belange gewichten und dementsprechend politisch beschließen.

Mehrere Fragen:

Der Lärm, ausgehend von der Gaststätte, sei teilweise unerträglich, die Schließzeit der Terrasse von 22.00 Uhr wird anzweifelt. Auch die Mieter des benachbarten Mehrfamilienhauses beschwerten schon nach Veranstaltungen im Sängerheim.

Antwort:

Der anwesende Betreiber des „Sängerheims“ erklärt, dass er die Einhaltung der Ruhezeiten persönlich überwacht. Er bezweifelt, dass das Dorf grundsätzlich nur Nachteile durch den Restaurantbetrieb hat. Die Gastronomie komme den Menschen zugute. Das Sängerheim existiert als Ort zum Feiern schon sehr lange, teilweise seien die Wohnhäuser erst später dazugekommen. Durch den Neubau wird der Schallschutz durch neue Fenstern/Türen sogar verbessert.

Frau Wittmer führt am Beispiel „Spielplatz“ aus, dass dieser grundsätzlich ja für spielende Kinder von der Stadt zu schaffen sei, jedoch die Stadt nicht gewährleisten könne, dass sich auf dem Spielplatz spätabends Jugendliche/Erwachsene tummeln. Daraus abgeleitet dürfe nicht der Spielplatz an sich in Frage gestellt werden. Dies sei auch auf das Vorhaben übertragbar. Bei ordnungsgemäßigem Betrieb sei dieses Vorhaben aus Sicht des Schallschutzes machbar, auch wenn die Lebenswirklichkeit möglicherweise eine andere ist. Dies sei dann Aufgabe der Ordnungsbehörden.

Zwei Nachbarn erklären, dass sie bereits seit vielen Jahren hier wohnen und sich nicht durch das Sängerheim gestört fühlen. Unter dem vorherigen Wirt sei es früher lauter gewesen.

Frage:

Es geht nicht nur um den Lärm, sondern auch um das Dorfbild, das durch diesen Baukörper beeinträchtigt wird. Außerdem wird eine Entwertung der eigenen Immobilie durch die geplante Änderung der Baugebietskategorie befürchtet.

Antwort:

Der Schallschutz ist nicht der einzige Belang, der im Planverfahren abgearbeitet wird, alle anderen Belange werden ebenfalls der Abwägung unterzogen. Ungewöhnlich ist in diesem Fall, dass bereits zu Beginn des Verfahrens der Schallschutz schon gutachterlich untersucht wurde.

Frage:

Im Dorf wurden die Straßen im letzten Jahr ausgebaut, Erschließungsbeiträge für die Anwohner erhoben. Durch den geplanten Baustellenbetrieb könne die neue Straße wieder kaputt gefahren werden. Wer komme für diesen Schaden auf?

Antwort:

Grundsätzlich werden Straßen bei neuen Wohnsiedlungen erst als „Baustraße in 1. Baustufe“ hergestellt, der Endausbau erfolgt, wenn etwa 80% der Häuser errichtet wurden. Auch bei endausgebauten Straßen werden immer noch Baugenehmigungen erteilt, die Baustellenverkehr auslösen. Dies ist nicht zu verhindern. Es ist Aufgabe des Stadtbetriebes Tiefbau, den Baustellenverkehr zu organisieren und auf mögliche Schäden zu reagieren. Der Eigentümer des Sängerheims ergänzt, dass er ebenfalls für die Straße bezahlt hat und an einem einwandfreien Zustand derselben interessiert sei.

Frage:

Nicht jeder kann sich unter Immissionswerten etwas vorstellen. Was ist konkret hier geplant? In welcher Größenordnung wird der Betrieb ausgebaut?

Antwort:

Der Architekt erläutert, dass für das Projekt noch kein fertiges Raumprogramm besteht. Vorgeesehen sind etwa 30 Parkplätze. Das bisherige Gaststättenkonzept bleibt bestehen. Der Betreiber des Sängerheims ergänzt, dass der Umbau notwendig wird, um die Küche, die aus den sechziger Jahren stammt, auf die heutigen, ambitionierten Gastronomiebedürfnisse zu vergrößern. Er hat bereits jetzt 130 Gastplätze, die in gleicher Zahl im neuen Gastraum untergebracht werden. Für Veranstaltungen bietet der Gastraum Platz für max. 150 Gäste. Aufgrund der Nachfrage, beispielsweise bei Veranstaltungen, möchte er zusätzlich Übernachtungszimmer anbieten. Eine genaue Zimmerzahl kann noch nicht genannt werden. Es sollten jedoch mindestens 10 Zimmer werden, damit es sich lohnt.

Frage:

Durch die geplanten Gästezimmer kommt es zu mehr Verkehr der umliegenden Wohnstraßen. Die Straße „A.d.Löven“ ist ein Schulweg, durch das höhere Verkehrsaufkommen werden die Schulkinder gefährdet.

Antwort:

Auch dies wird im weiteren Planverfahren geprüft. Grundsätzlich überschneidet sich der Verkehr, ausgelöst durch die Gaststätte, zeitlich nicht mit dem Schulweg.

Frage:

Hinweis, dass der Asbach, der das zu entwässernde Regenwasser aufnimmt, bereits heute schon bei mittleren Regenereignissen „absäuft“. Das vorhandene Entwässerungsproblem würde sich durch das Vorhaben verschärfen.

Antwort:

Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgestellt. Es handelt sich hier um ein Projekt im Bestand, das bereits heute entwässert wird. Der Architekt ergänzt, dass die Fläche bereits jetzt überwiegend versiegelt ist und nur geringfügig mehr versiegelt wird. Der Gaststättenbetreiber führt dazu noch aus, dass sich derzeit die Sanitäranlagen im Keller befinden, was nicht mehr zeitgemäß ist und ins Erdgeschoss verlegt werden sollen. Dies erklärt die größere Grundfläche.

Frage:

Wo soll sich die neue Küche befinden?

Antwort:

Der Betreiber des „Sängerheims“ erklärt, dass diese dann dort sein wird, wo heute der Gastraum ist.

Frage:

Wurde der Lärm der notwendigen und ständig laufenden Belüftungsanlagen berücksichtigt?

Antwort:

Dieses Thema ist bekannt und wird auf S. 19 der „Schalltechnischen Untersuchung“ angesprochen.

Frage:

Durch den Nichtraucherschutz wird es im Außenbereich lauter, insbesondere nach 22.00 Uhr.

Antwort:

Das Thema wurde mit dem Schallschutzgutachter bereits erörtert. Diese Problematik wird nochmals mit dem Gutachter abgeklärt.

Frage:

Warum wurde die Variante „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gewählt und nicht das übliche Bebauungsplan-Verfahren?

Antwort:

Das Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht kürzer, alle Verfahrensschritte nach BauGB werden ebenfalls durchlaufen. Allerdings wurde hier dieses Verfahren gewählt, weil bereits ein konkretes Vorhaben vorliegt, im Gegensatz zu einem Angebotsbebauungsplan. Es werden nicht nur die üblichen planerischen Festsetzungen getroffen, sondern es

können Ansichten, Fassadengestaltungen oder Nutzungen konkret festgesetzt werden. Der Rahmen ist dadurch deutlich enger gefasst.

Frau Wittmer bedankt sich bei allen Anwesenden für die Diskussion und weist nochmals auf die Informationsmöglichkeiten im Rathaus sowie auf die Homepage der Stadt hin. Sämtliche Unterlagen werden mit der Einladung für den Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz nächste Woche veröffentlicht. Sie lädt alle Interessierte ein, sich die Diskussion im Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 06.02.2014 um 17.00 Uhr anzuhören.

Die Veranstaltung endet gegen 20.30 Uhr.

Hennef, den 16.01.2014

Jutta Bootz
Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Anlagen
- Präsentation