



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2016/0612
Datum: 18.05.2016

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

| 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

- 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)
- Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

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

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

zu B1, Schreiben vom 02.02.2016

Stellungnahme:

Es werden folgende Hinweise gegeben:

- Die Aussage in 2.6 ist jetzt klar und deutlich formuliert.
- Zu Ziffer 2.6: Das Wort „nun“ in der 3. Zeile von unten sollte entfallen.
- Es wird Bezug genommen auf die Stellungnahme vom 20.07.2015 und festgestellt, dass diese als „nicht abwägungsrelevant“ eingestuft wurde.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Planentwurf nur schwer lesbar ist und deshalb für den Normalbürger unbrauchbar ist.
- Zu „Aufschüttungen“ stellt sich die Frage nach „vorübergehend oder dauerhaft“.
- Es wird ein Widerspruch zwischen den Aussagen Ziffer 4.9 und 5. der Begründung zum Fluglärm gesehen.
- 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 Geschwindigkeitsbegrenzung 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, Müllauffstellflächen, 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) verzichtet 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 beschleunigte 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 RAS 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 schmäler 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 beigelegt.

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 beigelegt.

Auswirkungen auf den Haushalt

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

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- | | | |
|---------------------------|---|---|
| des Flächennutzungsplanes | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |
| der Jugendhilfeplanung | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> 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)