



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2016/0710
Datum: 12.07.2016

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht 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 frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 13a i.V.m. 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §§ 13a i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

1. Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird wie folgt zugestimmt:

1.1 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird wie folgt beibehalten, da sich im weiteren Verlauf des Verfahrens keine Änderungen in den abwägungsrelevanten Sachverhalten ergeben haben:

zu B1,, Blankenberger Straße.....

mit Schreiben vom 20.07.2015

(eingegangen beim Amt für Stadtplanung und -entwicklung am 07.12.2015)

Stellungnahme:

1. Ziel und Zweck der Planung

3. Abs., letzter Satz: Die Aussage ist nur bedingt zutreffend, da für die Anlieger, die weder bauen noch verkaufen, der wirtschaftliche Vorteil entfällt.

Abwägung:

Wie in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf ausgeführt, handelt es sich bei dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 01.51 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.

Der wirtschaftliche Vorteil, den viele bisher planungsrechtlich nicht bebaubare Grundstücke im Plangebiet dadurch erfahren werden, dass sie nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nach § 30 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind (sogenanntes Rohbauland nach Wertermittlungsverordnung), ist eine Tatsache für die jeweiligen Eigentümer solcher Grundstücke, auf die in der Begründung zum Planentwurf hingewiesen wird. Diese Wertsteigerung „entfällt“ nicht, wenn ein Grundstückseigentümer sich nach Abschluss des Planverfahrens gegen den Verkauf oder die Bebauung seines Grundstückes entscheidet.

Die richtige Aussage zur Grundstückswertsteigerung in der Begründung zum Bebauungsplan hat nur hinweisenden Charakter und ist an sich nicht abwägungsrelevant. Sie wird beibehalten.

Stellungnahme:

2. Rahmenbedingungen

Der Übersichtsplan ist zu diesem frühen Zeitpunkt in der Tat nur als Vorschlag ohne verbindlichen Charakter zu werten; im weiteren Verlauf der Stellungnahme wird darauf einzugehen sein.

Abwägung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Begründung eindeutig definiert und wurde so bereits beschlossen und bekannt gemacht.

Stellungnahme:

2.2 Regionalplan

Aussagen wie „übergeordnete Planung/Zielsetzung etc.“ und deren weitergehende Konkretisierung sind erklärungsbedürftig.

Abwägung:

Die Erklärungen sind im Punkt 2.2 genannt:

„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.“

Dem Hinweis wurde damit bereits entsprochen.

Stellungnahme:

2.5 Rahmenplanung

Dass die „Blankenberger Straße“ als Teil des „Siegbogens“ eingestuft wird, sei neu. Bislang war in offiziellen Stellungnahmen stets nur von einem „in sich geschlossenen Bau-/Siedlungsgebiet“ die Rede.

Abwägung:

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde der Punkt „Rahmenplanung“ darüber hinaus wie folgt ergänzt:

„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.“

Das Neubaugebiet „Im Siegbogen“ hat in der Vergangenheit bereits eine Zuordnung über den ursprünglich vorgesehenen Bereich erfahren. Hierunter fällt z. B. auch der Bereich östlich der Lise-Meitner-Straße. Damit spricht auch nichts dagegen, den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.51 begrifflich mit unter den Bereich des Neubaugebietes „Im Siegbogen“ zu fassen, zumal die Nachfrage nach Grundstücken „Im Siegbogen“ nach wie vor stark vorhanden ist und von Interessenten auch der Bereich „Blankenberger Straße“ als Neubaugebiet „Im Siegbogen“ wahrgenommen wird.

Stellungnahme:

2.6 Vorhandene Flächennutzung

Die Darstellung entspricht z. T. nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. So liegen Grundstücke vor, deren „Erschließungsstraßen nicht beidseits der ehemaligen L 333 parallel verlaufen“ und die damit nicht von Zufahrtsbeschränkungen seitens der ehemaligen L333 betroffen sind/waren.

Abwägung:

Ausgangspunkt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.51 war die Schaffung von Baurecht im Bereich der ehemaligen Anbauverbotszone der L333, so dass hier in der Begründung zum Bebauungsplan darauf besonders eingegangen wurde.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf heißt dazu jetzt:

„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.“

Die Formulierung *bis auf wenige Ausnahmen* wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ergänzt. Die Anpassung der Begründung erfolgt mit der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

Der Hinweis wird somit berücksichtigt.

Stellungnahme:

3.1 Verkehrserschließung

a) Der geplante Querschnitt von 11m besagt, dass die vorhandene Fahrbahn (ausgehend von etwa der Mitte des Plangebietes) im heutigen Rahmen von 6m verbleibt. Damit dürften die für Gehwege beidseits der Straße vorhandenen Flächen selbst im nördlichen Bereich ausreichen.

b) Eine Tempobegrenzung ist aufgrund der sehr häufig stark überhöhten Geschwindigkeit zu begrüßen.

Hingegen sollte von „Pflanzbeeten inkl. Straßenbaum“ Abstand genommen werden.

Grund: Die im Stadtgebiet vielfach anzutreffenden Pflanzbeete (s. a. „Im Siegbogen“) verkommen schon nach kurzer Zeit zu auch optisch sehr negativ auffallenden „Wildwuchsbeeten“. Pflanzbeete machen nur Sinn, wenn diese laufend gepflegt werden.

c) Fahrbahnverengungen und Querungshilfen sollten so geplant werden, dass Alternativen zu baulichen Anlagen nicht von vorneherein negativ tangiert werden.

Abwägung:

Die Darstellung einer möglichen Straßenquerschnittsaufteilung erfolgt nachrichtlich. Die Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen, die als solche im Bebauungsplan festgesetzt werden, bleibt der Straßenentwurfsplanung, der Vorstellung in einer Bürgerinformation und der Beschlussfassung des zuständigen Ausschusses (Bauausschuss) vorbehalten.

Der Hinweis ist nicht abwägungsrelevant, da er das nachgelagerte Verfahren betrifft.

Stellungnahme:

zu 3.1 – letzter Satz –

Es ist falsch, abschließende Straßenplanungen erst nach Verabschiedung eines Bebauungsplanes vorzunehmen, da dann im Zweifel selbst vernünftige Alternativen scheitern. In den vergangenen Jahren wurden für die ehem. L333 in Gremien, Ausschüssen, Diskussionen etc. stets unterschiedliche Begriffe gewählt wie z. B. Anliegerstraße, Hauptverkehrsstraße, Hauptschließungsstraße, Hauptsammlerstr. etc. Was gilt?

Auch wurden für die Zukunft der ehem. L333 mit Umgestaltung, Rückbau, Ausbau Begriffe geprägt, ohne dass auf Unterschiede (= Vor- und Nachteile) hingewiesen wurde. Daraus ergibt sich fast zwangsläufig, dass den Bürgern/Anwohnern vor- oder zumindest mit dem Bebauungsplan-Verfahren Klarheit zu verschaffen ist, wie die Straßenplanung aussehen soll. Ferner dürfte die Straßengestaltung der in Jahrzehnten gewachsenen Struktur nicht einem Neubaugebiet „Siegbogen“ gleichzusetzen sein. Selbst durch mögliche Neubauten wird sich der Charakter der ehem. L333 nicht entscheidend verändern. Dies sollte bei einer zweifellos funktionellen Straßenplanung abseits einer „Prachtstraße“ berücksichtigt werden.

Abwägung:

Die Darstellung einer möglichen Straßenquerschnittsaufteilung erfolgt nachrichtlich. Die Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen, die als solche im Bebauungsplan festgesetzt werden, bleibt der Straßenentwurfsplanung, der Vorstellung in einer Bürgerinformation und der Beschlussfassung des zuständigen Ausschusses (Bauausschuss) vorbehalten.

Der Hinweis ist nicht abwägungsrelevant, da er das nachgelagerte Verfahren betrifft.

Stellungnahme:

3.2.1 Städtebaulicher Entwurf

2. Abs.: Da eine Bebauung der Parzelle 393 ausscheiden dürfte, stellt sich die Frage, ob eine weitere Bebauung der noch ungeteilten Parzelle 20 mit einem EFH mit Satteldach und Firstlinie parallel zum Nebenweg als Alternative in Frage kommen könnte, da die heute bereits existierende Erschließung vom Nebenweg aus durch eine Erschließung von der ehem. L333 allenfalls ergänzt würde. Die beabsichtigte städtebauliche Fassung ab Parzelle 561 würde damit nicht gestört.

Abwägung:

Es kann nicht nachvollzogen werden, warum eine Bebauung der Parzelle 393 ausscheiden dürfte. Die Annahme ist rein spekulativ. Es handelt sich bei dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 01.51 um einen sogenannten „Angebots“-Bebauungsplan. Dies ist ein Bebauungsplan, der den Grundstückseigentümern im Plangebiet die Option eröffnet, ihr Grundstück innerhalb des durch den Bebauungsplan vorgegebenen städtebaulichen Rahmens zukünftig selbst baulich zu nutzen oder dieses als Baugrundstück zu veräußern. Falls dies von einem Grundstückseigentümer nicht gewünscht wird, kann er sein Grundstück weiter als Gartenfläche nutzen. Ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild (hier: Gebäude entlang der Blankenberger Straße – ehem. L333 – mit einem Satteldach traufständig zu errichten) ist erklärtes Ziel des städtebaulichen Entwurfs und findet so seine Festsetzung im Bebauungsplan.

Der Hinweis kann somit nicht berücksichtigt werden.

Stellungnahme:

3.2.1 Städtebaulicher Entwurf

3. Abs., 2. Satz: Ob Firstrichtung parallel zur alten L333 oder zum Nebenweg: Die Stellung von Garage/Carport + Stellplatz sollte in jedem Fall Alternativen aufzeigen und nicht qua Entwurf festgeschrieben werden.

Im Übrigen: Die im Übersichtsplan prognostizierten 45 Einheiten sind „Planspiele“ und aus unterschiedlichen Gründen nicht realistisch.

Abwägung:

Der Bebauungsplanentwurf sieht folgende Festsetzung vor:

„In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen / Carports und Stellplätze nur auf den überbaubar festgesetzten Flächen zulässig.“

Da die überbaubaren Flächen großzügig bemessen wurden, sind somit die in der Stellungnahme genannten „Alternativen“ gegeben.

Dem Hinweis wurde im Bebauungsplanentwurf entsprochen.

Der Bebauungsplan setzt einen Rahmen für die mögliche Bebauung im Plangebiet fest. Die in der Stellungnahme zitierte Zahl für im Plangebiet möglicherweise realisierbare Einheiten wird ausschließlich beispielhaft (üblicherweise im Sinne einer Maximalausnutzung) genannt und an keiner Stelle im Plan festgesetzt.

Stellungnahme:

3.2.11 siehe zunächst Exkurs zu 3.1

Nach diesen Erkenntnissen wäre offenzulegen, was unter „Abgrabungen auf den privaten Grundstücken“ zu verstehen ist.

Abwägung:

Der Punkt 3.2.11 in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf lautet:

„3.2.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßen-böschungen)

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.“

Diese Ausführungen sind selbsterklärend. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

3.2.12 Entsprechend Entwurf sind erhebliche Reglementierungen geplant. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften gem. § 86 BauO NRW erfordern m. E. weiter gehende Erläuterungen zu Freiflächen, Einfriedungen und Dächern. Wenn sich das Plangebiet schon weitgehend am „Siegbogen“ orientieren soll, stellt sich z. B. die Frage, warum Einfriedungen erheblich restriktiver erfolgen sollen: Im „Siegbogen“ ist die max. Höhe von 1m durch Zäune, Hecken etc. vielfach deutlich überschritten.

In welchem Zusammenhang die „Eigenart des Landschaftsbildes des Pleiser Ländchens“ hier Pate stehen soll ist ebenso unklar, wie die Einheit „im Zusammenhang mit Bewaldung und räumlicher Weite des Siegtals“. Das erscheint sehr weit hergeholt.

Letzter Abs.: Vor.....gestört fehlt sicher das Wort „nicht“ und bei 3.3 + 3.4 sollte das Datum so oder so festgelegt werden.

Abwägung:

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften gem. § 86 BauO NRW wurden zum Bebauungsplanentwurf weiter ausgeführt.

Bei den Einfriedungen gibt es zur Höhe unterschiedliche Festsetzungen (wie auch im Neubaugebiet „Im Siegbogen“). Die aufgeführte Höhe von 1 m bezieht sich auf die Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Das Wort „nicht“ wurde in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ergänzt. Das korrekte Datum des Bodengutachtens lautet „27.03.1997“. Eine Anpassung der Begründung erfolgt mit der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

Die Hinweise wurden weitestgehend berücksichtigt.

Stellungnahme:

3.5

An welche Hinweise ist (noch) gedacht?

Abwägung:

Die Hinweise wurden ergänzt (auch nach Eingang der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung) und sind nun unter „4. Hinweise“ in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu finden.

Stellungnahme:

Welche „quantitativen Auswirkungen“ werden noch ermittelt und zu welchem Zeitpunkt in das BP-Verfahren integriert?

Abwägung:

Der Punkt „7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplanes / Flächenbilanz“ wurde in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ergänzt.

Die Frage wird damit beantwortet.

zu T1, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
mit Schreiben vom 03.07.2015

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan Nr. 01.51 Blankenberger Straße bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise berücksichtigt werden:

- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B.: Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung von Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder 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.
- Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, ist die Deutsche Bahn AG bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze, rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach-, oder sonstigen Abwässer zugeleitet werden.

Abwägung:

Der in der Stellungnahme mitgeteilte zweite Hinweis wurde im Bebauungsplanentwurf (unter dem Punkt „Hinweise“) aufgenommen. Die weiteren Hinweise sind durch die Lage des Plangebiets und durch die Art der geplanten Bebauung nicht zu berücksichtigen.

Der Stellungnahme wird somit teilweise gefolgt.

zu T 2, Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Kreisentwicklung und Mobilität – Raumplanung und Regionalentwicklung –
mit Schreiben vom 22.07.2015

Stellungnahme:

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden in den Bebauungsplanentwurf (unter dem Punkt „Hinweise“) aufgenommen.

Stellungnahme:

Erneuerbare Energien

Es wird angeregt, auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er wird in den Bebauungsplanentwurf (unter dem Punkt „Hinweise“) aufgenommen.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

- Unitymedia NRW GmbH
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 33
- Amt für Kinder, Jugend und Familie
- Pledoc
- Kreispolizeibehörde RSK
- RSAG AöR
- Amprion
- Westnetz GmbH
- DB Energie
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

1.2 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:

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 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
- Wahnachtalsperrenverband
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 33
- Pledoc
- DB Energie GmbH
- Amprion GmbH
- Westnetz GmbH

2. **Gemäß § 13a i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (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 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), wird der Bebauungsplan Nr. 01.51 Hennef (Sieg) – Blankenberger Straße mit Text als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.**

Begründung

Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind in der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 16.12.2015 (Abstimmungsergebnis: einstimmig) beraten worden. Diese Abwägungsvorschläge werden dem Stadtrat in der Fassung des vorgen. Ausschussbeschlusses vorgelegt, da sich bei den der Abwägung zugrunde liegenden Kriterien und Sachverhalte im weiteren Verlauf des Planverfahrens keine Änderungen ergeben haben.

Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind in der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 29.06.2016 (Abstimmungsergebnis: einstimmig) beraten worden.

Die Satzungsempfehlung ist in der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung 29.06.2016 (Abstimmungsergebnis: einstimmig) beraten worden.

Alle Abwägungsvorschläge in der Fassung des o.a. Beschlussvorschlages werden nunmehr dem Rat der Stadt Hennef zur Beschlussfassung empfohlen.

Hennef (Sieg), den 15.09.2016

Klaus Pipke

Anlagen

Die genannten Unterlagen wurden den Rats- und Ausschussmitgliedern mit der Einladung zu den jeweiligen Sitzungen zur Verfügung gestellt und sind nach wie vor im Ratsinformationssystem einsehbar (bei Gutachten nicht nur die Zusammenfassungen sondern die kompletten Schlussberichte):

Zur Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 16.12.2015:

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Stellungnahmen B 1 und T 1 – T 2
- Übersichtsplan
- Bebauungsplan-Entwurf
Verfasser: sgp architekten + stadtplaner BDA, Bonn
Stand: 03.12.2015
- Textliche Festsetzungen (Entwurf)
Verfasser: sgp architekten + stadtplaner BDA, Bonn
Stand: 03.12.2015
- Begründung (Entwurf)
Verfasser: sgp architekten + stadtplaner BDA, Bonn
Stand: 03.12.2015
- 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)

Zur Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 29.06.2016:

- 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)