

## Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden - Stellungnahmen

§§ 3 (1), 4 (1)

§§ 3 (2), 4 (2)

§ 4a (3) BauGB

§ 13 (1) BauGB

§ 13a BauGB

### Bebauungsplan Nr. 13.9 Hennef (Sieg) – Söven, Am Frohnhof – Unter Birken

Ausschuss: Dorfgestaltung und Denkmalschutz

Datum: 26.09.2018

| Schreiben vom | Absender                                 | B / T | + / - |
|---------------|------------------------------------------|-------|-------|
| 12.04.2018    | Rhein-Sieg-Kreis                         | T1    | +     |
| 28.03.2018    | Rhein-sieg.netz                          | T2    | +     |
| 13.04.2018    | Landwirtschaftskammer NW                 | T3    | +     |
| 29.03.2018    | RSAG                                     | T4    | +     |
| 03.04.2018    | Amt f. Bodendenkmalpflege                | T5    | +     |
| 23.03.2018    | Bezirksregierung Arnsberg                | T6    | +     |
| 22.03.2018    | WTV                                      |       | -     |
| 20.03.2018    | unitymedia                               |       | -     |
| 23.03.2018    | PLEDOC                                   |       | -     |
| 17.04.2018    | Landesbetrieb Wald und Holz              |       | -     |
| 23.03.2018    | Amprion                                  |       |       |
|               | <b>Bürger</b>                            |       |       |
| 26.04.2018    |                                          | B1    | +     |
| 02.03.2018    |                                          | B2    | +     |
| 01.04.2018    |                                          | B3    | +     |
| 13.04.2018    |                                          | B4    | +     |
| 18.03.2018    |                                          | B5    | +     |
|               | <b>intern</b>                            |       |       |
|               | 63, Amt f. Zivil- und Bevölkerungsschutz |       |       |
|               | 51, III9.2                               |       |       |
|               |                                          |       |       |

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

STADT HENNEF  
18.04.2018 10:47

T 1

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

Stadt Hennef  
Der Bürgermeister  
Amt für Stadtplanung u. -entwicklung  
Postfach 1562  
53762 Hennef

**Referat Wirtschaftsförderung und  
Strategische Kreisentwicklung  
- Fachbereich 01.3 -**

Beate Klüser

**Zimmer:** 5.21

**Telefon:** 02241 - 13-2327

**Telefax:** 02241 - 13-3116

**E-Mail:** beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

**Datum und Zeichen Ihres Schreibens**  
31.01.2018

**Mein Zeichen**  
01.3-Kl.

**Datum**  
12.04.2018

*18.04.18*  
*01.1*

**Bebauungsplan Nr. 13.9 Hennef (Sieg) – Söven, Am Frohnhof/Unter Birken  
Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

**Natur-, Landschafts- und Artenschutz**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert entsprechend der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit dem Erlass des MKULNV NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 eine artenschutzrechtliche Prüfung. Im weiteren Verfahren ist das Ergebnis der Prüfung dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, vorzulegen.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den betroffenen Flächen nicht um Flächen mit zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen handelt.

**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 Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.



Behindertenparkplätze  
befinden sich vor dem  
Haupteingang des  
Kreishauses (Zufahrt  
Mühlenstraße) und im  
Parkhaus P 10 Kreishaushaus

Dienstgebäude: Mühlenstraße 51  
Sitz der Kreisverwaltung: Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg  
Tel. (0 22 41) 13-0  
Fax (0 22 41) 13 21 79  
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

**Konten der Kreiskasse**

Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15  
SWIFT-BIC: COKSDE33  
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00  
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Umsatzsteuer-Ident-Nr.: DE123 102 775 | Steuer-Nr.: 220/5769/0451

### **Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 44 Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser auf erstmals zu bebauenden Grundstücken ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit weder wasserwirtschaftliche Belange noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

### **Erneuerbare Energien:**

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

D. Lisch

STADT HENNEF  
04.04.2018 09:15



Rhein-Sieg Netz GmbH · Bachstraße 3 · 53721 Siegburg

Stadt Hennef  
Amt für Stadtplanung u. -entwicklung  
Norbert Schüßler  
Frankfurter Str. 97  
53773 Hennef

T 2

Rhein-Sieg Netz GmbH

Bachstraße 3  
53721 Siegburg

Telefon 02241.95921-0  
Telefax 02241.95921-323

info@rhein-sieg-netz.de  
www.rhein-sieg-netz.de

Durchwahl 351  
Faxwahl 277  
Absender Hermann Eisch  
Datum 28.03.2018

**Bebauungsplan Nr. 13.9 Hennef (Sieg) – Söven, Am Frohnhof / Unter Birken**  
Ihr Schreiben vom 16.03.2018, Ihr Zeichen: I/611;

Sehr geehrter Herr Schüßler,

gegen die o. a. Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.

Das Plangebiet kann über eine Netzerweiterung über die vorgesehene Erschließungsstraße mit Erdgas- und Wasserleitungen erschlossen werden.

Für eine Nutzung der Erschließungsstraße müssen für die Anlagen Leitungsrechte im Grundbuch eingetragen werden.

Der Löschwassergrundsatz von 48m³/h ist für eine Entnahmedauer von zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 für das Plangebiet gewährleistet.

Zu Ihrer Kenntnisnahme ist dem Schreiben ein Gas- und Wasserbestandsplan im M 1 : 1000 beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Sieg Netz GmbH

i. V. Matthias Wazinski

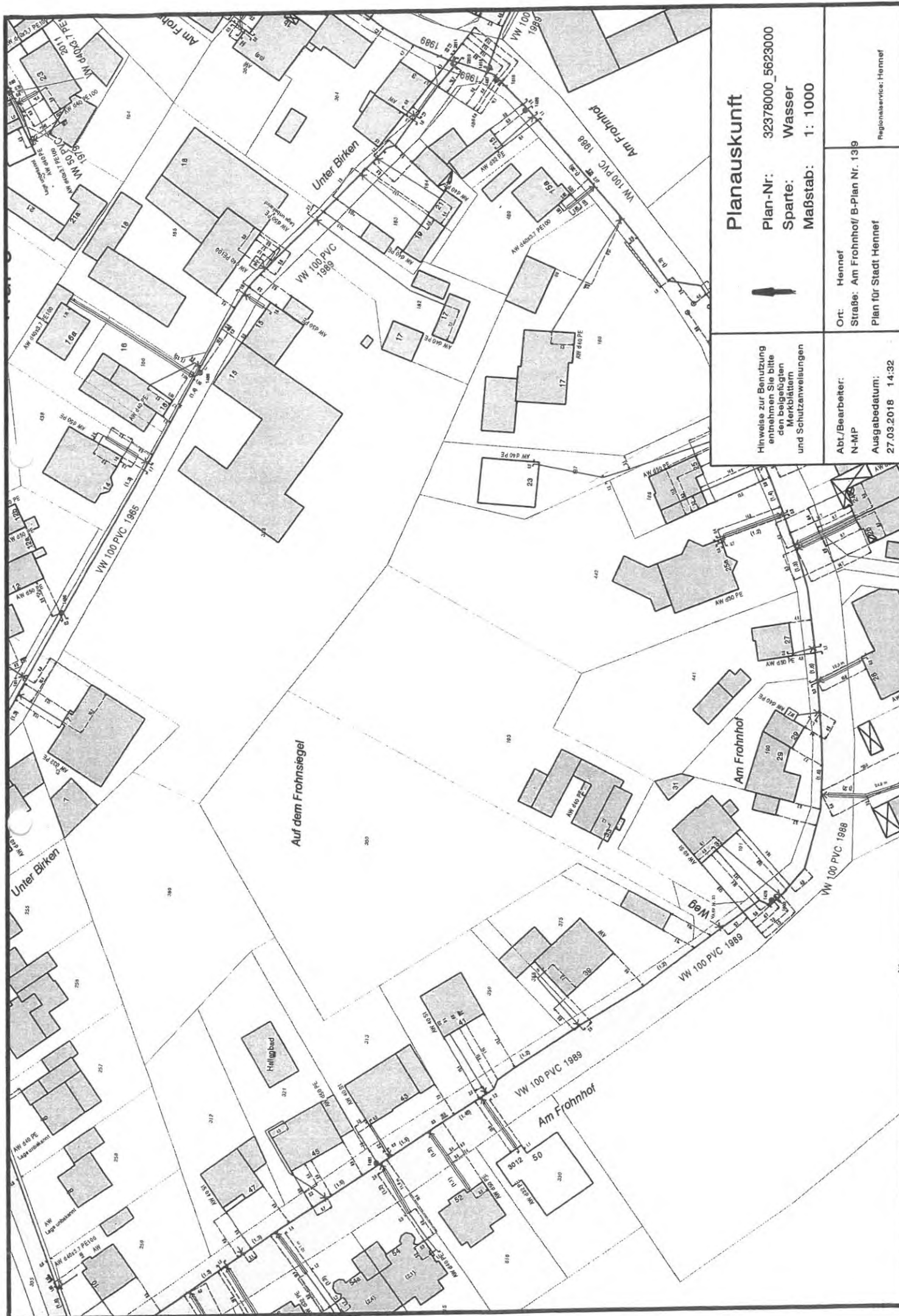
i. A. Hermann Eisch

Anlagen  
Gas- und Wasserbestandsplan im M 1 : 1000

**Bankverbindung**

Kreissparkasse Köln  
BLZ 370 502 99  
Konto 431 378  
BIC COKSDE33XXX  
IBAN DE65370502990000431378

Geschäftsführer  
Dr. Bernd Ganser  
Handelsregister: AG Siegburg HRB 13156  
USt-Id-Nr.: DE297440162



## Planauskunft

Plan-Nr.: 32378000\_5623000  
Sparte: Wasser  
Maßstab: 1 : 1000



Hinweise zur Benutzung  
entnehmen Sie bitte  
den beigefügten  
Merkblätter  
und Schutzanweisungen

Ort: Hennef  
Straße: Am Frohnstiel/ B-Plan Nr. 139  
Plan für Stadt Hennef

Abt./Bearbeiter:  
N-MP  
Ausgabedatum:  
27.03.2018 14:32

Regionalservice: Hennef



## Planauskunft

Plan-Nr.: 32378000\_5623000  
Sparte: Gas  
Maßstab: 1: 1000



Hinweise zur Benutzung  
entnehmen Sie bitte  
den beigefügten  
Merkbildern  
und Schutzanweisungen

Ort: Hennef  
Straße: Am Frohnhof / B-Plan Nr. 139  
Plan für Stadt Hennef

Regionalservice: Hennef

Abt./Bearbeiter:  
N-MP  
Ausgabedatum:  
27.03.2018 14:31

STADT HENNEF  
17.04.2018 10:07

Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis  
Gartenstraße 11 · 50765 Köln

**Stadt Hennef**  
**Amt für Stadtplanung u. -entwicklung**  
**Herr N. Schüßler**  
**Postfach 1562**  
**53762 Hennef**

**Kreisstelle**

- ☐ Rhein-Erft-Kreis  
☐ Rhein-Kreis Neuss  
☒ Rhein-Sieg-Kreis

Mail: rheinkreise@lwk.nrw.de  
Gartenstraße 11, 50765 Köln  
Tel.: 0221 5340-100, Fax -199  
www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Brigitte Warthmann  
Durchwahl: 140  
Fax: 199  
Mail: Brigitte.Warthmann@lwk.nrw.de  
Ihr Schreiben: I/611  
vom: 19.03.2018  
BPlan Hennef 13.9 Söven 13.04.2018.docx  
Köln 13.04.2018  
Az.: 25.20.30 - SU

**Bebauungsplan Nr. 13.9 Hennef (Sieg) – Söven, Am Frohnhof**

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Schüßler,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan Nr. 13.9 der Stadt Hennef bestehen seitens der Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen keine grundsätzlichen Bedenken.

Allerdings bitten wir vorsorglich um Berücksichtigung, dass nord-westlich vom Plangebiet die Betriebsstätte eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs mit Rindviehhaltung existiert und dieser Betrieb Bestandsschutz genießt.

Wir gehen davon aus, dass aufgrund der o.g. Planung keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.

Mit freundlichen Grüßen

U. Timmer

T 4

RSAG AöR – 53719 Siegburg



Stadt Hennef  
Amt für Stadtplanung u. -entwicklung  
Herr Norbert Schüßler  
Postfach 1562  
53762 Hennef

Ansprechpartner:  
Ralf Mundorf  
Geschäftsbereich:  
Qualitätssicherung

Tel: 02241 306 368  
Fax: 02241 306 373  
ralf.mundorf@rsag.de

29. März 2018

#### **Bebauungsplan Nr. 13.9 Hennef (Sieg) – Söven, Am Frohnhof / Unter Birken**

Sehr geehrter Herr Schüßler,

danke für Ihre Mitteilung vom 16. März 2018.

Von Seiten der RSAG AöR werden zum Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

An Hand der eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass während des 1. Bauabschnitts eine Aufstellfläche für Abfallbehälter zur Entleerung im Bereich „Am Frohnhof“ berücksichtigt wurde.

Nach Fertigstellung der Erschließungsstraße befindet sich am Ende der Planstraße eine Wendemöglichkeit für 3 achsige Abfallsammelfahrzeuge. Die beiden kurzen Stichwege werden von unseren Sammelfahrzeugen nur zum Wenden genutzt. In diesem Bereich müssen Abfallsammelplätze für die weiteren zurückliegenden Objekte ausgewiesen werden.

Weitere Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **BGI 5104 und RAS 06**.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Otto

Ralf Mundorf

TS

## Schuessler, Norbert

---

Von: Becker, Oliver <Oliver.Becker@lvr.de>  
Gesendet: Dienstag, 3. April 2018 10:54  
An: Schuessler, Norbert  
Betreff: Bebauungsplan Nr. 13.9 Hennef (Sieg) - Söven, Am Frohnhof / Unter Birken

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Oliver Becker

-----

### LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Endenicher Straße 133  
53115 Bonn  
Tel 0228/9834-187  
Fax 0221/8284-0778

oliver.becker@lvr.de  
[www.lvr.de](http://www.lvr.de)  
[www.bodendenkmalpflege.lvr.de](http://www.bodendenkmalpflege.lvr.de)

-----

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 19.000 Beschäftigten für die 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

STADT HENNEF  
28.03.2018 09:00

Bezirksregierung  
Arnsberg



61

T 6

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Hennef  
Amt für Stadtplanung u. -entwicklung  
Postfach 15 62  
53762 Hennef

Abteilung 6 Bergbau und  
Energie in NRW

Datum: 23. März 2018  
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:  
65.52.1-2018-159  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Herr Habicht  
joerg.habicht@bezreg-  
arnsberg.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3651  
Fax: 02931/82-47219

Dienstgebäude:  
Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

## **Bebauungsplan Nr. 13.9 Hennef (Sieg) - Söven, Am Frohnhof / Unter Birken**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 16.03.2018 - I/611 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Rott“. Die letzte Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Eine Rechtsnachfolgerin ist hier nicht bekannt.

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Hauptsitz:  
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:  
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr  
13:30 – 16:00 Uhr  
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei  
der Helaba:  
IBAN:  
DE27 3005 0000 0004 0080 17  
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675



Ferner ist der Vorhabensbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen derzeit nicht betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Abteilung 6 Bergbau und  
Energie in NRW

Seite 2 von 2

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Habicht'.

(Habicht)

Herrn  
Bürgermeister Klaus Pipke  
über  
Stadt Hennef  
Frankfurter Str. 97  
53773 Hennef

STADT HENNEF  
26.04.2018 16:46

26.04.2018

61

31

53773 Hennef

27.04.18 61.1

**Betr.: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Bezug auf den Entstehungsgang des Erschließungskonzepts der Stadt Hennef(Sieg)-Söven „Am Frohnhof-Unter Birken“ (Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 13.9 von 2017/2018)**

**hier: Begründung zu unserer Stellungnahme vom 03.04.2018**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in unserer o.g. Stellungnahme haben wir bereits unsere ablehnende Haltung zu diesem Projekt des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz und des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung der Stadt Hennef zu erkennen gegeben und werden dies im Folgenden begründen und spezifizieren.

Wir sind als Bürger von Söven mittelbar, als Nachbarn der Grünflächen und als Eigentümer des Flurstücks 442 in der Gemarkung Söven unmittelbar Betroffene.

**Bitte entnehmen Sie aus den folgenden Ausführungen,**

**dass und warum wir uns ausdrücklich gegen eine Einbeziehung unseres Grundstücks oder von Teilen davon in die vorgesehene Baulandplanung wenden. Wir haben bereits der Verwaltung gegenüber beim ersten Kontakt erklärt, dass wir zu Lebzeiten weder unser Land oder Teile davon verkaufen wollen, noch dass wir dort bauen wollen. Die ungefragte Einbeziehung unseres Gartens in die Planung hat ein starkes Misstrauen unsererseits gegen die Stadt Hennef hervorgerufen welches durch den Bearbeitungsang in Ausschuss und Verwaltung vertieft wurde. Wir bitten Sie zu erwirken, dass unser Flurstück aus der Bauplanung herausgenommen wird.**

**Bitte entnehmen Sie weiterhin, dass wir uns gegen die Festlegungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes wenden soweit sie die Grünflächen vernichten und eine verdichtete Bebauung in der beschriebenen Form zulassen. Bitte wirken Sie darauf hin, dass der dörfliche Charakter Sövens nicht noch weiter vernichtet wird.**

Die folgenden Ausführungen sind bewusst nicht nach verwaltungsjuristischen Maßstäben erstellt. Sondern zunächst nur beschreibend niedergelegt.

Mit "Ausschuss" ist in den folgenden Ausführungen-wenn nicht im Einzelfall anders benannt- stets der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef gemeint. Mit "Verwaltung" ist in den folgenden Ausführungen-wenn nicht im Einzelfall anders benannt- das Amt für Stadtplanung und -entwicklung der Stadt Hennef gemeint.

### Allgemeine Bemerkungen zur Grünlandvernichtung und Siedlungsverdichtung in den Dörfern unserer Stadt.

Zur Stadt Hennef/Sieg gehören neben einem städtischen Kernbereich zahlreiche Ortschaften die überwiegend aus Dörfern entstanden sind oder noch dörflichen Charakter haben oder noch aufgrund Ihrer zumindest teilweise durch bäuerliche Voll- oder Nebenerwerbsbetriebe geprägten Sozial -und Wirtschaftsstruktur als Dörfer bezeichnet werden können.

Diese Ortschaften zeichnen sich in der Regel durch eine relativ offene, durch Grünflächen aufgelockerte Struktur aus. Diese Grünflächen resultieren aus den in früheren Zeiten hofnah genutzten Acker oder Weideflächen und sind auch heute z.T. noch landwirtschaftlich -z.B. als Weide oder Obstgärten genutzt wenngleich aufgrund der Mechanisierung die großen zu bewirtschaftenden Flächen weiter außerhalb der Siedlungsgebiete liegen.

Innerhalb dieser Ortschaften hat sich im Laufe der Zeit eine ebenfalls lockere, nicht städtische Siedlungsstruktur entwickelt, die eben gerade durch die noch existierenden Grünflächen eine naturnahe Wohnqualität ermöglicht.

Bedauerlicherweise strebt die Stadt Hennef an, diese Siedlungsstruktur zu verdichten indem die noch bestehenden Grünflächen in Bauland umgewidmet und mit Bebauungsplänen reglementiert werden.

Dabei scheint es Grundsatz zu sein, diese Pläne so zu gestalten und die formalen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die ehemaligen Grünflächen maximal verdichtet bebaut werden können. Natürlich kommt diese Art der Bebauung, Projekterstellern und Immobilienfirmen sehr entgegen, bieten sie doch die Möglichkeit einer maximalen pekunären Wertschöpfung. Dabei wird offensichtlich gründlich verkannt, dass eben gerade damit die Attraktivität dieser Ortschaften verlorengelht, sie werden dadurch nach und nach zu reinen Schlafstätten und büßen ihren dörflichen Charakter weitgehend ein. Dass damit Hennef selbst in den weniger attraktiven Schlafstätten-Gürtel der Rheinmetropolen integriert wird erfährt augenscheinlich keinerlei Beachtung. Ebenso unbeachtet bleibt, dass die Verkehrsdichte innerhalb der Dorfbereiche zunimmt, wozu die Infrastruktur nicht geschaffen ist.

### Söven

Nunmehr ist der Ortsteil Söven von den intensiven Bemühungen um diese Veränderungen betroffen.

Erschreckende Beispiele für diese Verdichtung sind schon realisiert z.B. in der Zinnestraße.

Vor der Realisierung stehen die Bereiche des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes 13.9 "Am Frohnhof/Unter Birken". In Kürze werden die Bereiche Rotter Str./Unter Birken folgen.

Noch können die Kinder auf den Straßen spielen und kann der innerörtliche "Transport" von Mensch und Material mit Fahrrad oder Handkarren stattfinden. Noch lernen auf den Straßen unseres Dorfes die Erst- und Zweitklässler der Kastanienschule Fahrrad fahren. Dies mag Ihnen und den Mitarbeitern der Verwaltung als rückständig und fossil anmuten, macht aber gerade den Charme dieser Ortschaften aus.

Dass die Stadt die Planungshoheit besitzt ist unstrittig--wie sie diese Planungshoheit am Bürger vorbei wahrnimmt ist bedauerlich.

Ein Beispiel dafür ist das vor Jahren stattgehabte Projekt von Prof Nutz.(Uni Bonn). Eine hier in Söven (schon im Jahr 2009) durch eine Mitarbeiterin(Diplomandin) des Herrn Prof durchgeführte Befragung/ Information zur Verwendung der Innenflächen ergab unter den anwesenden Bürgern erhebliche Einwände gegen eine systematische Vernichtung der Grünflächen. Bedauerlich ist, dass diese Einwände offensichtlich keine Folgen zeitigten, wie jetzt zutage tritt.

#### Wir leben in Söven

Als wir uns vor mehr als dreissig Jahren in Söven niederließen, geschah dies sehr absichtlich um in einer dörfliche Region ein naturnahes Leben in landwirtschaftlich geprägter Umgebung zu führen. Wir müssen nun zunehmend erfahren, dass dieses Lebensbild zerstört wird. Wir wissen von etlichen Mitbürgern hier in Söven, die schon deshalb, ebenso wie wir, dieser Entwicklung mit Sorge entgegensehen und sich gegen die jetzt in Rede stehende Realisierung aussprechen.

Eine Beteiligung der direkt betroffenen Bürger wenn schon nicht wirklich an der Planung, dann vielleicht an der Ideengabe hätte sicher zu einer positiveren Stimmung geführt.

Möglichkeiten anderer Nutzung gäbe es reichlich. Es ist leider nicht erkennbar, ob die Verwaltung oder der Ausschuss überhaupt darüber nachgedacht haben.

#### 4 Die Wahrnehmung der Ausschussarbeit.

Die Sitzungen des Ausschusses werden von uns und anderen (Söven) Bürgern aufmerksam verfolgt.

Dabei werden mitunter erstaunliche Erkenntnisse gewonnen.

Z.B. mussten wir feststellen, dass die Diskussionen in diesem Gremium häufig weniger von sachlichen Argumenten als von emotionalen Ausführungen bestimmt werden..

Ein krasses Beispiel ist die verbale Entgleisung eines Ausschussmitgliedes angesichts der Frage der zukünftigen Bebauungsdichte im hier zur Diskussion stehenden Grünland, dass der Besitz von mehr als 1000m<sup>2</sup> Eigentum ohnehin als unsozial zu betrachten sei. (Sitzung am 10.10.2017)

Die Niederschrift dieser Sitzung weist auf "angeregte Diskussion" hin.

Ein weniger krasses aber doch bezeichnendes Beispiel ist die Bekanntgabe der Feststellung eines Ausschussmitgliedes, die Umweltverträglichkeitsprüfung des zugrundeliegenden Grundstücks sei schon deswegen nicht nötig, weil ja bekannt sei, dass die Fauna in den entstehenden Kleingärten reichhaltiger sei als auf den offenen Flächen.(Sitzung am 07.03.2018)

Leider weist die Niederschrift dieser Sitzung keine Quelle für die Herkunft dieser erstaunlichen Feststellung auf.

#### Entstehung und Fortgang des Bebauungsplans 13.9

Beim Vorgang der Entstehung des Bebauungsplanes 13.9 in der jetzt vorliegenden Form sind ebenfalls erstaunliche Erkenntnisse zu verzeichnen. Auslöser für die aktuelle Diskussion um die Grünfläche "am Frohnhof/Unter Birken" war der durchaus berechtigte Wunsch der Familie [Name] auf dem eigenen Teil der in Rede stehenden Grünfläche Einfamilienhäuser für die Kinder zu errichten. (Schreiben vom 15.02.2017 an den Bürgermeister) Wozu man um die Aufstellung eines Bebauungsplanes bat.. Die Verwaltung legte dann am 04.07.2017 dem zuständigen Ausschuß bereits einen Planentwurf für die beantragte Fläche vor.

Bei der Diskussion in dieser Sitzung wurde seitens der Verwaltung auch eine schematische Flurkarte des in Rede stehenden Ortsteiles projiziert in der die Verwaltung großzügig die zur Diskussion stehenden Flurstücke für die eine Bebaungsplanung vorgesehenen werden könne, eingezeichnet waren. Mit Entsetzen nahmen wir wahr, dass auch große Teile unseres Grundstücks (Flurstück 442) -- erfasst waren. Wir wurden also von möglicherweise nur mittelbar zu unmittelbar Betroffenen. Noch erstaunlicher aber waren die Ausführungen von Frau Wittmer, dass bereits mit Grundstückseigentümern Gespräche stattgefunden hätten allerdings bisher nur mit ablehnendem Ergebnis. Dass es sich um **Bauer** handelt und sein Grundstück landwirtschaftlich genutzt sei, fand zu diesem Zeitpunkt keine Erwähnung. Zur Einbeziehung unseres Grundstücks wurde geschwiegen.

Zu diesem Zeitpunkt hatte die Verwaltung auch noch keinerlei Kontakt mit uns aufgenommen. Wir waren tatsächlich nicht nur **be-** sondern **getroffen**.

Dieser Kontakt fand dann erstmalig statt am 22.02.2018. Jetzt waren bereits neue Zeichnungen zum Entwurf des Bebauungsplans 19.3 als Vorlage für die nächste Sitzung des Ausschusses (Sitzung am 07.03.2018) im Umlauf und wir mussten erkennen, dass die Einbeziehung unseres Gartens kein Irrtum sonder Absicht war.. Diese enthielten nun zwei Planvorschläge, entsprachen aber unserer Meinung nach keineswegs dem Auftrag des Ausschusses. Es handelte sich nämlich nicht um zwei getrennte Vorschläge (ursprünglicher & alternativ-Plan), wie seitens des Ausschusses beauftragt. Dies war recht geschickt dadurch verbrämt, dass der vorgelegte Vorschlag, nun zwei Bauphasen enthielt, die konsequent abfolgen sollten aber auf nur einer Baulandausweisung für die gesamte Innenfläche beruhten. Erstaunlicherweise wurde vom Ausschuss in keiner Weise zu dem eigentümlichen Verfahren Stellung genommen!

Die Sitzung nahm weiterhin einen merkwürdigen Verlauf.

Die Synchronisation zwischen Herrn Pott vom Planungsbüro Dittrich und der Verwaltung war erstaunlich direkt. Frau Wittmer überließ Herrn Pott auch die Beantwortung wesentlicher Fragen, die seitens der Ausschussmitglieder eigentlich direkt an die Verwaltung adressiert waren.

#### Verdeckte Kosten

Herausragend in diesem Zusammenhang die Beantwortung der Frage eines Ausschussmitgliedes, welche Kosten denn möglicherweise auf die jetzigen Eigentümer der zu Bauland werdenden Parzellen zukommen. Frau Wittmer gab die Beantwortung dieser Frage nachdem sie festgestellt hatte, dies nicht zu wissen, hilfesuchend an Herrn Pott weiter, der aber auch keine Antwort geben konnte. Uns erscheint es erschreckend, dass die Leiterin des städtischen Planungsamtes offensichtlich den Begriff der Baulandsteuer (Grundsteuer C)

nicht kennt. Diese ist zwar nur in den Jahren 1961 und 1962 tatsächlich erhoben worden, wird aber wieder intensiv diskutiert wie ein Auftrag an die wissenschaftliche Abteilung des Deutschen Bundestages beweist. Dieser hat im Mai 2017 eine Expertise vorgelegt in der grundsätzlich nichts gegen die Wiedereinführung der Baulandsteuer spricht.

In diesem Zusammenhang soll an dieser Stelle noch bemerkt werden, dass die Erschließungskosten für die Innenbebauung zwar kurz Erwähnung fanden, aber nicht wirklich diskutiert wurden. Mögliche Belastungen für die jetzigen Grundstückseigentümer wurden auch nicht näherungsweise quantifiziert. Offensichtlich sollte/wollte der Ausschuss nicht mit diesem Problem konfrontiert werden.

Das in Rede stehende "Grünland" ist Eigentum von drei Besitzern (Fam.

... ) Zwei dieser drei Besitzer haben kein Interesse am Verkauf oder an der Bebauung)- Sollte dennoch die sog Stufe 2 begonnen werden und es zur Erschließung kommen, ist es denkbar, dass unmäßige Kosten auf uns zukommen, da eine absurde Teilfläche unseres Grundstücks, nämlich, wie schon bemerkt, fast unser ganzes Gartenland in die Baulandplanung einbezogen wurden. Um uns nicht existentiell zu gefährden könnte dies dann einen Verkauf für eine Bebauung durch die Hintertür bedeuten müssen!. wogegen wir uns hiermit ausdrücklich wenden. Wir gehen davon aus, dass der Verwaltung solche Zusammenhänge und die resultierenden Zwänge wohl bekannt sind.

Bedauerlicherweise wurde uns dies im Gespräch mit der Leiterin des Planungsamtes und Mitarbeitern **nicht** eröffnet. Wir sind bei der Aufdeckung solcher Praktiken auf uns selbst angewiesen. Jedenfalls fordern wir die Verwaltung auf, den zu unserem Flurstück gehörenden Teil unseres Gartens aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.

#### Gefahren für die bestehende Randbebauung und die neue Bebauung durch die Geologie des Untergrundes.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass es im Untergrund von Großteilen der Söveners Ortschaft wasserführende Schichten gibt.

Dies führte z. B. zu wochenlangen Verzögerungen beim Kanalbau in den 80.er Jahren in Söven. Wegen der kolportierten erheblichen Streitereien der damalig ausführenden Firma mit der Stadt Hennef liegen hierüber sicher ausführliche Unterlagen beim Tiefbauamt oder an anderer Stelle der Stadt vor. Die wasserführenden Schichten liegen offensichtlich in verschiedenen Tiefen und können erhebliche Hindernisse beim Tiefbau, aber auch beim Hausbau sein. Die Umplanung eines Hauses an der Rotter Str. in jüngerer Zeit, wegen der Unmöglichkeit den genehmigten Keller zu bauen, ist sicher auch beim Planungsamt wohlbekannt.

Baugründe oberhalb solcher Schichten können z. B. nicht mit Maschinen befahren werden. In der Schicht selbst ist eine Gründung wirtschaftlich kaum möglich. Unter Druck bzw. bei Druckentlastung kann es zum unterirdischen Fließen kommen was eine direkte Gefährdung vorhandener(!) Bebauung darstellen kann. Eine solche Druckerhöhung oder Entlastung könnte bei der geplanten sehr dichten Bebauung auch noch mit hohem Flächengewicht, wenn mehrstöckig oder bei den Kanalbaumaßnahmen auftreten. Dies stellt natürlich insbesondere eine latente Gefahr für die am südlichen Rand der fraglichen Fläche gelegenen tieferliegenden Grundstücke dar. Diese Gefahr muss unbedingt vermieden werden. Das Absacken der Blankenbacher Str, einige 100m hinter dem südlichen

Ortsausgang von Söven ist sicher ebenfalls bekannt. Die Sperrung dieser Straße zur Behebung des Problems hat erstaunlich lange gedauert. Auf den abfallenden Ackerflächen südlich der Straße am Frohnhof zur Blankenbacher Str. hin sackt gelegentlich das Erdreich weg und tiefe Löcher mit einigen dm<sup>2</sup> großen Öffnungsflächen entstehen. Neben der unmittelbaren Gefahr für die vorhandene Bebauung würde damit natürlich auch eine möglicherweise erhebliche Kostenerrhöhung bei Erschließungsmaßnahmen begründet. Dass dies einen Einfluß auf die Baulandpreise hat sollte allen Grundstückseigentümern (den Verkaufswilligen und den Unwilligen) und den potentiellen Käufern bekannt sein. Wurde eigentlich das Planungsbüro Dittrich oder der Ausschuss hierüber informiert? Jedenfalls folgt hieraus nach unseren Vorstellungen die Verpflichtung, -wenn überhaupt- nur eine sehr lockere Bebauung zuzulassen.

#### Planungsvorgaben für die Bebauung

Die geplante Bebauung selbst ist dann ab Seite 6 der vorgelegten Konzeption beschrieben. (entnommene Zitate in farblich geänderter Schrift) Auch hiervon sind wir betroffen soweit es um die Größe und Höhe der geplanten Häuser unserer zukünftigen Nachbarn handelt.

Einige Festlegungsvorschläge halten wir für unnötig oder überflüssig wie unten beschrieben wird.

#### **So wird zunächst wie folgt beschrieben:**

**Die neue Bebauung soll sich städtebaulich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Es sollen daher Einzelhäuser in offener Bauweise gebaut werden. Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen sollen ebenfalls das Einfügen der neuen Wohnhäuser in die Umgebung gewährleisten. Diese drei Sätze reichen unserer Meinung nach vollständig zur Beschreibung der Hauptpunkte eines Bebauungsplans aus-sollten aber auch ernst genommen werden.**

#### **Leider wird dann sogleich modifiziert:**

**Die Festsetzungen sollen sich an anderen Bebauungsplänen für Wohngebiete in der Stadt Hennef, deren Verfahren vor kurzem abgeschlossen wurden (z.B. „Im Burghof“ in Weltergoven) orientieren. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13.5 Söven „Am Frohnhof“ von 1994 sollen nicht als Maßstab herangezogen werden.**

**Was denn nun: Umgebungsbebauung oder Weltergoven? Was in Weltergoven durchgesetzt wurde, kann nun überhaupt kein Maßstab für Söven sein.**

**Stellplätze sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zulässig sein.**

**Dabei soll die maximale Zufahrtsbreite von Garagen, Carports und Stellplätzen auf 6 m begrenzt werden um dann gleich wieder Ausnahmen zuzulassen**

**Im Bebauungsplan könnten ggf. für Teilflächen Ausnahmen definiert werden...**

#### **Was denn nun: Einzelhäuser oder Doppelhäuser?**

**Je Wohngebäude sollen in der Regel maximal zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig sein.**

**Ersetzung der Planung durch Ausnahmen? Dagegen werden sich die Anwohner in jedem Fall wehren.:**

**Häuser mit mehr Wohnungen, für die die geplante Erschließung nur bedingt geeignet ist, könnten im Bebauungsplan ggf. als Ausnahme zugelassen werden,**

**Aber jetzt gibt es keine Ausnahmen: Und es gibt offensichtlich auch keine Baumsatzung in NRW oder Hennef?**

**Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes soll einen flächenmäßigen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen dürfen. Damit soll eine ansprechende Gestaltung der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Vorgärten und des gesamten Wohnumfeldes erreicht werden. Die Beschränkung von (immergrünen) Nadelgehölzen soll zudem übermäßige Beschattungseffekte im Winter vermeiden.**

**wer hat wirklich Interesse an dieser unsäglichen Gleichmacherei?:**

**...dorftypischen ( welches Dorf?) dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen (RAL-Farbtonkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017; Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024 oder Brauntöne (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terra Braun), 8012 (rotbraun)) zulässig sein.**

**Die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für Dachflächen, sowie gemischte Farbgruppen soll ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von reflektierenden Dachmaterialien soll eine u.a. für Nachbarn störende Blendwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten z. B. glasierte Dacheindeckungen. Der Ausschluss von gemischten Farbgruppen soll ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft gewährleisten.**

**Eigentlich fehlen uns für solche überflüssigen Festlegungen die Worte.**

**Allerdings ist dies auch sicher im Sinne der Gegner der erneuerbaren Energien denn damit sind ja auch Solarpaneele ausgeschlossen --oder gibt es diese jetzt auch nichtreflektierend?**

**Die Praxisnähe der Entwurfsverfasser zeigt sich schon daran, dass sie offensichtlich keine glasierten Dacheindeckung nach ein- oder zwei-jähriger Standzeit kennen.**

**Ach so: wenige Zeilen später:**

**Die geplanten Festsetzungen sollen keinesfalls eine energiesparende Bebauung oder die individuelle Nutzung erneuerbarer Energien ausschließen.**

**wie geht das dann?**

Erhebliche Auswirkungen für uns und sicher auch für weitere Nachbarn sind möglich durch Festlegungen der noch nicht spezifizierten Höhenangaben. Dies ist umso wichtiger als praktisch die gesamte Randbebauung der Freifläche, sicher jedoch die Häuser am Frohnhof in ihrer EFH tiefer liegen als das Planum der Freifläche. Letzteres liegt bei 191m über NN, Die Strassenfront vor unserem Grundstück liegt bei 187m. Bei einer Festlegung der Firsthöhen, wie zunächst für den 1 Bauabschnitt vorgesehen, würde die Innenbebauung die Randbebauung um einige Meter überragen. Aufgrund der dichten Bebauung eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität besonders natürlich für die Nachbarn der Grünfläche im Norden (Frohnriegel.) denen der Ausblick in Süd- bzw. südwestlicher Richtung auch aus dem Obergeschoß fast vollständig verlorengeht.

Mit freundlichen Grüßen

**Betr.: Entstehungsgang und Perspektive des Erschließungskonzepts der Stadt Hennef(Sieg)-Söven „Am Frohnhof-Unter Birken“ (Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13.9 von 2017/2018))**

Der folgende Text ist in vier Bereiche unterteilt:

Im **ersten Teil** wird als Auslöser dieses Schriftstückes der Antrag zweier Sövenener Familien aufgeführt und in Beziehung gesetzt mit dem Hennefer Bauland- und Wohnraumkonzept. Daran schließen sich die Behandlungen dieses Antrages in den bisherigen Sitzungen des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz und die Bewertung der Beschlussvorlage für die Sitzung am 07.03.2018 an.

Im **zweiten Teil** geht es um die Kennzeichnung des potentiellen Baulandes, einer landwirtschaftlich genutzten Grünfläche als „Außenbereichsinsel im Innenbereich“.

Im **dritten Teil** werden die Vorgaben, die die Entwürfe des Bebauungsplanes 13.9 enthalten in Bezug gesetzt zu anderen Bebauungsplänen der Stadt Hennef und zum Bebauungsplan 13.5 von Söven.

Im **vierten Teil** werden ein Ausblick mit einer **möglichen dritten städtebaulichen Variante** und weitere Empfehlungen dargestellt.

**I. Sachstand und Bewertung**

**I.1 Antrag**

Laut Antrag der Sövenener Familien <sup>1</sup> von Anfang des Jahres 2017, eingegangen bei der Stadt Hennef am 15.02.2017, möchten die Antragsteller ihre Parzellen 360 und 193 als vier Baugrundstücke nutzen lassen, zwei davon wollen ihre Kinder bebauen, um in Söven bleiben zu können. Zudem bedauern sie in dem Antrag, dass der Eigentümer der angrenzenden Parzellen 666 und 386, <sup>2</sup>; nicht bereit sei, diese ebenfalls erschließen zu lassen. Sie beantragen deshalb die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für ihre Parzellen 360 und 193.

Wie die Antragsteller Herrn Bürgermeister Pipke schreiben, haben sie schon die Vorstellung und den Wunsch, dass die gesamte Grünfläche, die sich hinter ihren Häusern befindet, bebaut wird. Es geht ihnen nicht nur darum, zwei Baugrundstücke für ihre Kinder genehmigt zu bekommen.

Der Antrag wurde in den zeitlich folgenden Sitzungen des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 15.03.2017 und am 30.05.2017 nicht behandelt.

## **I.2 Bauland- und Wohnraumkonzept**

Stattdessen wurde der o.a. Antrag von der Verwaltung sofort vollinhaltlich in ihr in Arbeit befindliches Bauland- und Wohnraumkonzept für Hennef aufgenommen und abgehandelt. Die verwaltungsinterne Erarbeitung dieses Konzeptes war von der Verwaltung selbst im Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie am 16.11.2016 angeregt worden. Nach Fertigstellung sollte es dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung vorgelegt werden – so der Wunsch und Vorschlag der Verwaltung. (Vgl. Beschlussvorlage V/2017/0951 vom 01.02.2017)

Dieses Bauland- und Wohnraumkonzept handelt zunächst auf Seite 30 die rechtskräftigen Bebauungspläne 13.4 und 13.5 für Söven von 1988 bzw. 1994 ab. Etwa 27-32 Wohneinheiten (ca. 2,5 ha) könne man auf den Flächen dieser Pläne noch realisieren. Im Bereich des Planes 13.5. sei eine Bebauung **mit Einzel- oder Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss möglich.**

Auf Seite 31 des Konzepts schlussfolgert die Verwaltung aus der **Satzung Nr. 13.2, „Söven“, aus dem Jahr 1993:** „Auf mehreren Flächen im Innenbereich des Dorfes (ins. 2,7 ha) (Einzelheiten siehe Anlage 16 des Konzepts) wären in diesem Satzungsgebiet jeweils etwa ca.15-20 Wohneinheiten (ins.ca 45 WE) in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern realisierbar. **(Allerdings sind größere Nachverdichtungen im Inneren einer „Blockrandbebauung“ ggfs. nicht mehr nach §34 genehmigungsfähig, sondern nur über die Aufstellung von Bebauungsplänen).**“ (Hervorhebung durch die Verfasser)

In das Bauland- und Wohnraumkonzept wurde ein Exkurs über die „Innenentwicklung der Hennefer Dörfer“ integriert, in dem Söven explizit behandelt wird. Die Verwaltung stellt in ihren Konzept auf Seite 31 die Frage: **„Handelt es sich nun um eine Reservefläche in einer rechtskräftigen Satzung oder „nur“ um eine FNP-Reservefläche? Söven hat eine Bauflächen-darstellung im FNP 1992.“** In dem Bauland- und Wohnraumkonzept werden **„in Kenntnis dieser „Unschärfe“ die Flächen in Söven als Reserveflächen innerhalb einer rechtskräftigen Satzung erfasst.“ (vgl. Anlage 16)** (Hervorhebung der Verfasser)

Für uns stellen sich in diesem Zusammenhang zwei weitere Fragen:

- Wie passt diese Feststellung der Verwaltung zusammen mit der entsprechenden Thematik in dem Entwurf des geplanten neuen Flächennutzungsplanes für Hennef? In diesem findet man auf Seite 56 unter der Rubrik Obergemeinde und Hanfbachtal die Angabe: **„einzig Söven hat mit dem B-Plan Nr. 13.4 Steinenkreuz eine größere Reservefläche (3ha). Der B-Plan ist allerdings von 1988** und wurde aufgrund der Eigentumsverhältnisse nie umgesetzt.“ Diese Passage im FNP – Entwurf hätte nun die o.a. Angabe auf Seite 31 des Bauland- und Wohnraumkonzeptes **ersetzen oder relativieren können,**

denn von **weiteren Reserveflächen in Söven** ist im aktuellen Entwurf des FNP keine Rede!

- **Wie kann man aus der Kombination der nachfolgend zitierten §1 und §2 der Satzung 13.2 „Söven“ ableiten, dass es im Ort drei weitere Reserveflächen gibt?**

Die Satzung 13.2 gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 1 und 3 in Verbindung mit §9 Abs.1 Nr. 2 Baugesetzbuch ... „zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hennef (Sieg ) – Söven“ legt fest:

§1: „Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Söven in der Gemarkung Söven, Flur 5 und 6 liegen die bebauten bzw. noch unbebauten Grundstücke laut Abgrenzung im beigefügten Plan.“

§2: „**Gemäß §34 Abs.4 Satz 3 in Verbindung mit §9 Abs.1 Nr.2 Baugesetzbuch (BauGB) wird die überbaubare Grundstücksfläche auf 25,00 m Tiefe mit einem Abstand von 2,00 m ab der, der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze, festgesetzt (Vorderseite) (siehe Anlage I).**“ (Hervorhebung der Verfasser)

Der zur Satzung Nr.13.2 gehörende Plan enthält **folglich nicht** die Hervorhebungen, die in der Anlage 16 des o.a. Bauland - und Wohnraumkonzeptes in den Mittelpunkt gestellt werden. **Von Reserveflächen innerhalb einer rechtskräftigen Satzung ist in dem Dokument Nr. 13.2 nichts geschrieben.** (Hervorhebung der Verfasser)

#### **I.2.1 Exkurs: Innenentwicklung der Hennefer Dörfer**

In dem o.a. Exkurs: Innenentwicklung der Hennefer Dörfer wird auf Seite 57 und 58 ausgeführt, dass es „**für einen Projektentwickler praktisch unmöglich (sei bei der) Vielzahl an Eigentümern, die in einem Blockinnenbereich anteilig Flächen besitzen, die Einigkeit zu erzielen, die nach dem Kooperationsmodell in Hennef Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist. Beispielhaft für diese Fälle sind 3 Innenbereichsflächen in Söven (Anlage 16):** (...)Auf diesen Flächen ist Raum für jeweils eine neue kleine Wohnsiedlung in Form von ca. 10-20 Einfamilien- und Doppelhäusern und **es gibt Eigentümer, die teilweise seit Jahren an einer solchen Entwicklung interessiert sind; dies ist aber nicht bei allen Eigentümern der Fall. Umfangreiche Beratungsgespräche der Stadtverwaltung mit Projektentwicklern und Eigentümern in den letzten Jahren haben nicht zu einer Gebietsentwicklung geführt, weil die Bedingung(en) (alle Eigentümer mitwirkungsbereit, alle Grundstücke im Zugriff eines Projektentwicklers, Bauleitplanung zu 100% vom Entwickler finanziert, Erschließung zu 100% über den Entwickler finanziert mit anschließender Übertragung an die Stadt) nicht erreichbar sind. In diesen Fällen wäre aber durchaus Wohnraum schaffbar, wenn es für den Einstieg in das förmliche Verfahren ausreichend ist, dass die Eigentümer mit einer je nach Projektgröße ausreichendem Anteil von Flächen an der Entwicklung interessiert und mitwirkungsbereit sind. In solchen Fällen könnten mit diesen Eigentümern Vereinbarungen in Form von städtebaulichen Verträgen geschlossen werden; im Übrigen das Instrumentarium der**

**amt-lichen Umlegung zur Anwendung kommen.** Das geeignete Verfahren ist nach den jeweiligen Eigenarten des Plangebietes zu bestimmen.“ (Hervorhebung durch die Verfasser)

Die Prioritäten und Absichten der Verwaltung sind eindeutig dargestellt: es fehlten nur noch **mitwirkungswillige Eigentümer** von zu bebauenden Flächen und **Projektentwickler**.

Für die Projektentwickler muss das Objekt natürlich lohnend sein, d.h. wichtig sind dafür u.a. möglichst viele zu bauende Wohneinheiten nach vorhandenen, an anderer Stelle im Stadtgebiet schon umgesetzten Plänen ohne große Auflagen seitens der Verwaltung. Nicht mitwirkungsbereiten Eigentümern, deren Flächen gebraucht werden, droht letztlich die angeführte sog. **amtlichen Umlegung** (also Enteignung?).

Für uns bedeutet dies, dass die Verwaltung entweder nur darauf gewartet hat, dass ein Antrag mit der Dimension wie der, der Familien' bei der Stadt eingeht. Oder wurden die Antragsteller, die ursprünglich vielleicht wirklich nur Bauplätze für ihre Kinder genehmigen lassen wollten, **motiviert**, einen umfassenderen Antrag zu stellen?

### **1.2.2 Zustimmung zum Bauland- und Wohnraumkonzept durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung**

Am **04.04.2017** nahm der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) das Bauland- und Wohnraumkonzept für Hennef mit den Empfehlungen zum weiteren Vorgehen **einstimmig zustimmend zur Kenntnis**. (Vgl. Beschlussvorschlag V/2017/0951 vom 01.02.2017 und das Sitzungsprotokoll)

Wer das Konzept vorher fachlich geprüft oder begutachtet hat, ist in den Sitzungsunterlagen h. E. nicht dokumentiert worden.

Eine Beteiligung der Bürger Hennefs an dem Konzept hat nach unserer Information bisher nicht stattgefunden, obwohl die Stadt Hennef vorher sogar Geld ausgegeben hat, um zu Erkenntnissen z.B. über das sog. „Charrette-Prinzip zu kommen, wonach in Hennef im Vorfeld das Gefühl des „Nicht-gehört-werden“ vermieden und eine Formation der Unzufriedenheit verhindert werden soll.“ (vgl. Siedlungskonzept für die Stadt Hennef; „Die Dörfer“, S.42)

Die rechtliche Bewertung dieses Konzeptes mag zudem zunächst dahinstehen. Hennef sollte sich u.E. in diesem Zusammenhang jedoch mindestens politisch an einem vergleichbaren Vorhaben in Siegburg orientieren – dort sollen die Bürger schon bei der Entstehung des Konzeptes beteiligt werden. Eine Dorfentwicklung kann ja auch schlecht gegen die Bewohner des Dorfes entschieden werden! (Vgl. Ein Konzept für Siegburgs Höhenorte, General-Anzeiger 17.01.2018, S.17)

Der Weg für die Behandlung des Antrags der Familien' durch den zuständigen Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz war nun bereit!

### I.3 Erste Behandlung des Antrags im zuständigen Ausschuss

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz behandelte am **04.07.2017** unter TOP 1.2 den o.a. Antrag der Familien **\_\_\_\_\_** auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens in der Ortslage Hennef (Sieg) Söven. Dieser Antrag bezieht sich, laut Verwaltung, ausweislich der Beschlussvorlage vom 15.05.2017, auf eine Fläche, die planungsrechtlich als sog. „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ zu beurteilen sei. **Die Abgrenzungssatzung gem. §34 BauGB aus dem Jahre 1993 für Söven entfaltet aus Sicht der Verwaltung keine Wirkung, sondern der §35 BauGB (Außenbereich) würde hier Anwendung finden, wenn u.a. die Erschließung gesichert wäre. Da dies nicht zuträfe, könnte eine bauliche Nutzung nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.**

In einem solchen Zusammenhang ist es wichtig, vorab zur Kenntnis zu nehmen:

- Laut Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.06.1990 – 4 C 6 / 87, dass „trotz Umgebung von einer zusammenhängenden Bebauung ein Grundstück nicht zum Bebauungszusammenhang (gehört), wenn seine tatsächliche Lage es gleichsam als „Bebauungsinsel“ erscheinen lassen würde.“
- Auf „Außenbereichsflächen im Innenbereich“, die direkt an einen qualifizierten Bebauungsplan (§30 Abs.1) oder an einen im Zusammenhang bebauten Bereich (§34) angrenzen, sind die Kriterien des § 35 Abs.4 Satz 1 BauGB anzuwenden.  
(vgl. [www.stadtgrenze.de](http://www.stadtgrenze.de) /Planungsrecht, Stand 28.02.2018)

Die Verwaltung befürwortete trotzdem den „Initiativantrag“ zur Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich, wies jedoch darüber hinausgehend daraufhin, dass eine „große Lösung“ (also die gesamte Innenfläche, d.h. die Parzellen 360,193,386,666 umfassend) die städtebaulich sinnvollste wäre. Im Hinblick auf das o.a. Bauland- und Wohnraumkonzept (dort Teil der Anlage 16 sowie S.30, 31, 57 und 58) wurde wohl seitens der Verwaltung mit dem „weiteren Grundstückseigentümer (also mit \_\_\_\_\_) mehrfach gesprochen, um ihm die städtebaulichen Möglichkeiten der Gesamtentwicklung aufzuzeigen.“ Er soll sich zumindest für eine Teilfläche an der Verfahrensbeteiligung nicht abgeneigt gezeigt haben. Die Gespräche seien noch nicht abgeschlossen und eine weitere Abstimmung würde folgen.

„Bei einem entsprechenden Votum, diesen Bereich städtebaulich zu entwickeln, kann ein erweitertes Konzept entwickelt werden, um letztlich in ein Bauleitverfahren einzusteigen“. (vgl. Beschlussvorschlag vom 15.05.2017, S.1 und 2)

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 04.07.2017 teilte die Verwaltung dann jedoch mit „dass der Beschlussvorschlag aufgrund dessen, dass der Eigentümer der angrenzenden Freiflächen nicht an einer Baulandentwicklung beteiligt werden möchte, geändert werden müsse. Der Beschlussvorschlag solle sich nur noch auf die im Antrag genannten Flächen beziehen.“ (Parzellen 360, 193)

Dass der „Eigentümer der angrenzenden Freifläche“ ein Landwirt aus Söven ist, dessen Hof direkt an die von ihm seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzte Grünfläche anschließt,

**wurde von der Verwaltung nicht ausgeführt und in der Ausschusssitzung folglich nicht bewertet.**

Nach allgemeiner Diskussion wurde dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplan-verfahrens in der Ortslage Hennef(Sieg) – Söven - einstimmig – zugestimmt. (Vgl. Sitzungsprotokoll Ziffer 99).

**Ob es zu diesem Ergebnis gekommen wäre, wenn der Ausschuss vorher Kenntnis davon bekommen hätte, dass möglicherweise die Existenz des Landwirtes damit riskiert werden würde, steht dahin.**

#### **I.4 Zweite Behandlung des Antrags im zuständigen Ausschuss**

Am **10.10.2017** sollte vom Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz der **Entwurf des Bebauungsplans Nr.13.9** Hennef (Sieg) Söven, Am Frohnhof /Unter Birken, beschlossen werden.

In der Begründung des Entwurfes musste die Verwaltung den Ausschussmitgliedern mitteilen: **„Das gesamte noch unbebaute Areal gemäß dem nachfolgenden alternativen Nutzungs- und Erschließungskonzept in den neuen Bebauungsplan mit aufzunehmen und so dafür eine Erschließung und bauliche Nutzung vorzubereiten, war seitens des anderen hauptsächlich betroffenen Grundstückseigentümers nicht gewünscht.“**

In dieser 2.Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz zum Antrag der Familien ' , nun unter dem TOP (Bebauungsplan 13.9), ergab sich laut Protokoll eine **„angeregte Diskussion. Es wurde der Wunsch geäußert, alle Grundstücks-eigentümer des Alternativkonzeptes miteinzubeziehen. Aufgrund dessen schlug Frau Wittmer vor, für die nächste Sitzung einen neuen Beschlussvorschlag mit zwei städtebaulichen Varianten vorzubereiten.“**

Es ist **nun noch einmal** herauszustellen, dass der **Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz** weder aus den Sitzungsunterlagen noch im Verlauf der 1. und der 2. Sitzung, den o.a. Antrag betreffend, erfahren oder zur Kenntnis genommen hat, dass die Parzellen 193, 360, 386 und 666 seit Jahrzehnten als Weidegrünland für Rinder und Kälber intensiv genutzt werden und zwar noch dazu vom Besitzer ( ) der Parzellen 386 und 666, einer der wenigen aktiven Landwirte in Söven und an dessen Bauernhof diese Fläche direkt angrenzt.

Es stellt sich die Frage: **Warum wurde dieser wichtige Sachverhalt bisher ausgeblendet? Hat es damit zu tun, dass mit der von der Verwaltung geplanten Nutzung des bisherigen Weidegrünlandes als Bauland möglicherweise die Existenzgrundlage dieses Landwirts in Söven, der wohl gemeinsam mit seinem Sohn den bäuerlichen Betrieb im Dorf weiterführen**

**möchte, bedroht ist? Gilt das Motto: was die Ausschussmitglieder nicht wissen, macht sie auch nicht heiß? Es muss gebaut werden!**

### **I.5 Baulandkataster für die Stadt Hennef (Sieg)**

„Die Aufnahme eines Grundstücks in das Baulandkataster ersetzt (...) nicht die Baugenehmigung und sagt sie auch nicht zu. Das Baulandkataster begründet kein Baurecht für die darin aufgeführten Grundstücke. Es dient vielmehr dazu, einen Impuls zur Nutzung von Baugrundstücken im Innenbereich zu geben und Interessierten die Möglichkeit zu bieten, sich über etwaige Wohnbauplätze zu informieren. (...) Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer auch nach der Widerspruchsfrist ihre Grundstücke aus dem Baulandkataster streichen lassen können.“ So sind die Ausführungen des Herrn Bürgermeister Pipke vom 05.02.2018.

Die Veröffentlichung des „Steckbriefes“ bezüglich des zur Debatte stehenden landwirtschaftlich genutzten Grünflächenbereichs in Söven (Nr.80) zeigt u.a. auf, dass es **nur** eines Bebauungsplanes/einer Baugenehmigung bedürfe, um dort bauen zu können!

Dass es bezogen auf die Satzung Nr. 13.2 und auf § 35 BauGB mindestens problematisch/ fraglich/ unmöglich wäre, in dem Areal bauen zu können, darauf wird hier schon nicht mehr hingewiesen. Ein Bebauungsplan reicht nach Angaben der Verwaltung aus. Auf diese Weise kann die Verwaltung pro aktiv die Politik zum Handeln bringen!

### **I.6 Anstehende Behandlung des Antrags im zuständigen Ausschuss**

Am 07.03.2018 soll der **modifizierte** Bebauungsplanes 13.9 Hennef (Sieg) Söven, Am Frohnhof/Unter Birken beschlossen werden und zwar im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Der Geltungsbereich des neuen Planes (Stand 26.02.2018) umfasst mit den Flurstücken Nr. 376, 386, 442 und 666 tw einen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf, der in der Sitzung am 10.10.2017 dem Ausschuss zum Beschluss vorgelegt worden war( vgl. V/2017/1148), weitere Bereiche.

Nun geht die Verwaltung davon aus, dass der städtebaulichen Variante (1. und 2.Baustufe) zugestimmt wird und die „frühzeitige Beteiligung“ jedoch noch nicht die Öffentliche Auslegung beschlossen wird. *Warum noch keine Offenlegung?*

Die Vorlage Nr.: V/2018/1361 stammt vom 14.02.2018 mit letzter Änderung vom 28.02.2018. Die Erläuterung zur städtebaulichen Konzeption trägt den Stand 26.02.2018.

Erst am 22.02.2018 wurden Eigentümer von Grundstücken, die im Rahmen eines „Gesamtkonzeptes der Bebauung“ eine Rolle spielen, von der Verwaltung hinsichtlich ihrer Mitwirkung befragt. Die ihnen gegenüber noch für den 22.02.2018 in Aussicht gestellte

Veröffentlichung der Beschlussvorlage für die Ausschusssitzung am 07.03.2018 kam jedoch erst am **01.03.2018** zu Stande: **Soll auf diese Art und Weise - also durch Erzeugung von Zeitknappheit - vermieden werden, dass die interessierten Bürger sich vor der Ausschusssitzung mit einzelnen Ausschussmitgliedern über den Sachverhalt austauschen, Veränderungen in den Beschlussvorlagen und Anträgen prüfen oder gar Vorbehalte anmelden?**

Dabei geht es doch um das **Dorf Söven**, dessen innere, vorzügliche Gestalt im Sinne des Leitbildes der Stadt Hennef und um das Mitwirkungsrecht der Bürger von Söven!

Welche Ortskenntnis haben das einzelne Ausschussmitglied und die Verwaltungsbeamten von Söven und noch dazu von der konkreten, landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche? Nach unserer Information kommt keines der Ausschussmitglieder aus Söven, folglich ist auch kein Anwohner, außer den Grundbesitzern selbst, in die anstehende Entscheidung einbezogen worden.

Die neue Beschlussvorlage (V/2018/1361) enthält u.E. folgende weitere Neuerungen:

- „Den Antragstellern reicht die 1. Baustufe aus, um ihre Bauwünsche umzusetzen. Die zunächst ablehnenden Eigentümer können sich jetzt vorstellen, einen Teil zu bebauen und die Eigentümer, deren Meinung in 2017 nicht abgefragt worden ist haben sich schriftlich geäußert.“ (S.2)

- „Das Plangebiet soll so einer zweckmäßigen Wohnbebauung zugeführt werden, ohne dass durch eine Teilplanung, wie bei dem Konzept vom 30.03.2017, Optionen einer weiteren baulichen Entwicklung ausgeschlossen werden.“ (S.2)

- „Wie die beiden vorliegenden Konzepte zeigen, kann die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen in zwei Bauabschnitten erfolgen, da derzeit nur eine bauliche Nutzung der beiden Flurstücke 193 und 360 beabsichtigt ist“. (S.2) *Eine Begründung dafür wird nicht vorgelegt.*

- „Für die Flurstücke 386,666 und 442 liegt seitens der Eigentümer bislang kein Interesse vor, ihre Grundstücksflächen in absehbarer Zeit erschließen und einer baulichen Nutzung zuführen zu wollen. Es ist jedoch in der Überlegung, dass eine Teilfläche vorzeitig einer Bebauung zugeführt werden könnte.“ (S.2) *Wofür braucht die Verwaltung diese weiche Behauptung?*

- „Ungeachtet dessen ist es aus Sicht der Stadt Hennef geboten, das nicht bebaute Gesamtareal planerisch zu betrachten und für eine potentielle bauliche Nutzung und Erschließung bauleitplanerisch vorzubereiten.

Die Erschließung der neuen Bauflächen soll über eine 5,50 m breite öffentliche Stichstraße mit Wendehammer für Abfallsammelfahrzeuge erfolgen. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen erfolgt seitens der betroffenen Grundstückseigentümer und wird mittels eines Erschließungsvertrages einvernehmlich zwischen den privaten Erschließungsträgern und der Stadt geregelt.“ (S.3)

*D.h. doch eindeutig, die Stadt würde ohne Not die Erschließungskosten aus Steuermitteln zahlen, die eine zentrale Voraussetzung für die Entwicklung des Gebietes zu Bauland wäre: Die verschuldete Stadt Hennef würde Erschließungskosten zahlen und private Eigentümer von vorher landwirtschaftlich genutzten Flächen strichen den Gewinn aus der Änderung von landwirtschaftlich genutzter Grünfläche in Bauland ohne Gegenleistung für die Allgemeinheit ein - im Gegenteil: man nimmt der Bevölkerung in Söven eine grüne Fläche und dem Landwirt möglicherweise die Existenzgrundlage (wofür er allerdings sein Grundstück auch teurer verkaufen könnte! Warum sollte der Landwirt diesen Sachverhalt nicht überlegen?)*

*Vor diesem Hintergrund stellt sich uns jedoch die Frage, warum es zur baulichen Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Grünfläche der Aufstellung eines Bebauungsplanes bedarf, wenn doch eine Erschließung „organisiert“ werden kann? Allerdings geht die Strategie der Innenentwicklung ja bekannter Weise davon aus, dass **keine** Erschließung notwendig ist.*

- „Die neue Bebauung soll sich städtebaulich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Es sollen daher Einzelhäuser in offener Bauweise gebaut werden. Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen sollen ebenfalls das Einfügen der neuen Wohnhäuser in die Umgebung gewährleisten.

Die Festsetzungen sollen sich an anderen Bebauungsplänen für Wohngebiete in der Stadt Hennef, deren Verfahren vor kurzem abgeschlossen wurden (z.B. „Im Burghof“ in Weldergoven) orientieren“ (S.3).

*Damit wäre alles möglich, was in der Stadt in der jüngsten Vergangenheit gebaut wurde. Wir verweisen darauf, dass Weldergoven zum Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) gezählt wird, Söven jedoch nicht. (siehe S. 13 des Papiers ! Die konkreten Angaben unter der Rubrik „Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhenlage baulicher Anlagen“, die noch in der Beschlussvorlage V/2017/1148 dezidiert aufgeführt worden sind – und die im Vergleich zum Bebauungsplan 13.5 viel zu hoch sind, um zu ermöglichen, dass die Bebauung sich den vorhandenen Gegebenheiten anzupassen hat -, entfallen in der neuen Beschlussvorlage nun völlig.*

- „Die Art der baulichen Nutzung soll ... als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt werden.“ (S.3)

- „Stellplätze sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zulässig (sein?) ... Im Bebauungsplan könnten ggf. für Teilflächen Ausnahmen definiert werden, wenn beispielsweise Grundstücke bezogen auf die Erschließungsstraße sehr breit sind und zusätzliche Stellplätze eine angemessene gärtnerische Gestaltung des Vorgartens nicht in Frage stellen.

Festsetzungen zu Größe, Platzierung und Eingrünung von Nebenanlagen haben sich in anderen Wohngebieten in Hennef bewährt und sollen auch für die neuen Bauflächen gelten, um

ebenfalls ein ansprechendes und zumindest teilweise von Grünflächen geprägtes Wohnumfeld und Straßenbild zu gewährleisten.

-Je Wohngebäude sollen in der Regel maximal zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig sein. ... Häuser mit mehr Wohnungen, für die die geplante Erschließung nur bedingt geeignet ist, könnten im Bebauungsplan ggf. als Ausnahme zugelassen werden, wenn beispielsweise wiederum Grundstücke bezogen auf die Erschließungsstraße sehr breit sind und ausreichend Raum für zusätzliche Stellplätze bieten.

-In Anpassung an die Umgebungsbebauung sollen nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 15 Grad zulässig sein. ... Andere Dachformen könnten als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar und für z.B. eine barrierefreie oder seniorengeeignete Nutzung des Wohnhauses erforderlich ist.“(S.3 und 4)

*Was ist auf der Basis dieser zitierten Bestandteile der Beschlussvorlage eigentlich an Bebauung ausgeschlossen? Es gibt keine Festlegung auf Einfamilienhäuser, auf ein Vollgeschoss, eine max. Bauhöhe von 8,50 m o.ä., wie im Bebauungsplan 13.5. Nichts !*

-„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.“ (S.5)

-„Das städtebauliche Konzept (1. und 2. Baustufe) ist zunächst ausreichend, um die frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

-Bei entsprechender Beschlussfassung ist die artenschutzrechtliche Erhebung noch auf die weiteren Grundstücke auszudehnen, um mit den Ergebnissen später die Öffentliche Auslegung durchzuführen.“ (S.5)

*Die Entscheidung des Ausschusses selbst wird von den Verfassern der Beschlussvorlage nicht in Abhängigkeit von einer Artenschutzrechtlichen Prüfung gesehen. – Was sagt das den Ausschussmitgliedern bezüglich der Einschätzung ihres Stellenwertes durch die Autoren der Beschlussvorlage, wenn sie ohne ein Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung der Beschlussvorlage zustimmen sollen?*

*Warum erscheint es den Autoren möglich, ohne nähere Begründung die Zahlung von Steuer-geldern einzuplanen und gegen Auflagen des Flächennutzungsplanes (Neu) und der Regional-planung zu verstoßen. Das Landwirtschaftliche Gutachten wird ignoriert.*

*Der Informationspflicht den Ausschussmitgliedern gegenüber kommt die Verwaltung immer noch nicht nach in dem sie eine Beschlussvorlage einbringt in der nicht erwähnt wird, dass die landwirtschaftlich genutzte Grünfläche zur Hälfte einem der wenigen Landwirte Sövens gehört und von diesem bewirtschaftet wird.*

*Der von der Verwaltung eingeführte Begriff „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ wird nicht mehr erwähnt. Warum wohl? Ein sogenannter Außenbereich ließe sich nur als Bauland nutzen, wenn die Stadt **vorher** die Erschließung bezahlt. Ein solcher Sachverhalt ist wie schon ausgeführt, von in der Strategie der sog. Innenentwicklung nicht vorgesehen!*

In der Erläuterung zur städtebaulichen Konzeption mit Stand vom 26.02.2018 wird auf Seite 3 ausgeführt: das „Anwesen Am Frohnhof 33 wurde damals ebenso nicht in die Planung aufgenommen, wie die potentiellen Bauflächen auf den Flurstücken 193,360,386 und 442, die nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen sind.“ *Dieser letzte Hinweis ist eine falsche Behauptung. Vgl. diesbezügliche Anmerkungen zum Flächennutzungsplan (S.13)*

- „Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt. Auf den Grünflächen befinden sich vereinzelt Obstbäume. Im Randbereich stehen einige größere Laubbäume. **Die Zufahrt von der Straße Am Frohnhof ist Bestandteil des Gartens des Grundstücks Am Frohnhof 39.**“ (S.4) (Hervorhebung der Verfasser)

*Diese Einlassung bezogen auf die Zufahrt widerspricht den Aussagen im letzten entsprechenden Papier des Planungsbüros. Sie trifft jedoch noch immer nicht die Realität und kann zu falschen Entscheidungen des Ausschusses führen. (Siehe S. 12 Abs. 2)*

- „Wie die beiden vorliegenden Konzepte zeigen, kann die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen in zwei Bauabschnitten erfolgen, da derzeit nur eine bauliche Nutzung der beiden Flurstücke 193 und 360 beabsichtigt ist. Für die Flurstücke 386 und 442 liegt seitens der Eigentümer bislang kein Interesse vor, ihre Grundstücksflächen in absehbarer Zeit erschließen und einer baulichen Nutzung zuführen zu wollen.“ (S.5) ...

„Ungeachtet dessen ist es **aus Sicht der Stadt Hennef geboten**, das nicht bebaute Gesamtareal planerisch zu betrachten und für eine potentielle bauliche Nutzung und Erschließung bauleitplanerisch vorzubereiten.“ (S.5) (Hervorhebung der Verfasser)

*Die Stadtverwaltung macht hier den Druck und das Planungsbüro Dittrich organisiert die Vorlagen. Was heißt für die Stadtverwaltung „nicht in absehbarer Zeit“? Sie plant doch für die Zeit, die nach „absehbar“ kommt.*

## **II. „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche**

### **II.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Erst die „Artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Bebauungsplan Nr. 13.9 Flurstücke 193 und 360“, vom 19.09.2017, thematisiert auf den Seiten 3 und 6 diese Nutzung: „Bei dem Plangebiet (...) handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Weidegrünland.“ Die Prüfer weisen auf die angrenzende Grünlandfläche und die Streuobstwiese hin, erwähnen je

doch nicht den sich daran anschließenden landwirtschaftlichen Betrieb und den dortigen Zugang zur notwendigen Grünfläche, für die dort gehaltenen Nutztiere. Die dem Landwirt gehörenden Grünflächen/ Weidefläche waren nicht Bestandteil der Prüfung!

Dafür zeigt der Bericht den ganz schmalen Sackgassenweg – der laut Beschilderung als Privatweg bezeichnet ist- bis zur früheren Scheune und den beiden Garagen der Familie sowie die, die Parzellen insgesamt umschließende Bebauung.

Insbesondere denjenigen Lesern, die keine Ortskenntnisse von diesem Teil von Söven haben, wird der Bericht über die artenschutzrechtliche Vorprüfung zur eingehenden Lektüre empfohlen; die bildlichen Darstellungen auf den Seiten 7 und 8 der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 13.9. vom 28.09.2017 sind etwas weniger aussagekräftig.

**Bevor über einen erweiterten Bebauungsplan, einen Plan mit zwei Ausbauphasen bzw. städtebaulichen Varianten (1. und 2. Baustufe) o.ä. entschieden werden kann, muss die artenschutzrechtliche Vorprüfung auch den bisher nicht geprüften Bereich und damit die Streuobstwiese einbeziehen.**

## **II.2 Intention der BauGB-Novelle von 2013**

Der Verwaltung sind Inhalt und Intention der BauGB-Novelle von 2013 bekannt. Sie führt im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef auf Seite 27 aus, dass bei „Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen für Siedlungszwecke [...] erhöhte Begründungspflicht (besteht). ( § 1a BauGB, §15 Abs. 3 BNatSchG) Dabei sollen bei der Begründung auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Auch im neuen Bauland- und Wohnraumkonzept Hennef von 2017 wird auf Seite 57 ausdrücklich ausgeführt, dass als „Voraussetzung für die Genehmigung jeder neuen Bauflächendarstellung im FNP (...) von den Bezirksregierungen ausführliche Begründungen für die zwingende Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen zu Bauland umzuwandeln, verlangt (werden), zudem umfangreiche Untersuchungen auf Standortalternativen für das jeweilige Vorhaben.“

**Wenn man nicht zur Kenntnis nimmt bzw. gibt, dass die Grünfläche der „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ eine landwirtschaftlich genutzte Fläche ist, muss man/kann man deren beantragte Nutzung als Bauland auch nicht ablehnen.**

### II.3 Darstellung der „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ im Flächennutzungsplan und Baugenehmigung

Schon im Bauland- und Wohnraumkonzept und nachfolgend im Beschlussvorschlag für die Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 10.10.2017 wird aufgeführt, dass der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13.9 als Wohnbaufläche darstellt. Der Bebauungsplan könne nach Auffassung des Planungsbüros Dittrich in Neustadt/W. „deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.“ (Vgl. Beschlussvorschlag V/2017/1148, S2)

Für stringente, auftrags- bzw. zielgerichtete Ausführungen der Unterlagen wird das Planungsbüro von der Verwaltung der Stadt Hennef mit Steuergeldern bezahlt. Es stellt sich gerade deshalb die Frage, ob diese vom Planungsbüros Dittrich in Neustadt/W. gezogene Schlussfolgerung zwingend und sachgerecht ist. Der fast 26 Jahre alte Flächennutzungsplan ist z.B. nicht mehr kompatibel mit der o.a. Novelle des BauGB und den aktuellen Auffassungen des Umweltbundesamtes, des Ministeriums für Landwirtschaft und der Landwirtschaftskammer NRW etc. zur Nutzung von Grünflächen für Baumaßnahmen. Nicht umsonst entwickelt Hennef seit Jahren einen neuen Flächennutzungsplan.

Die Verwaltung weiß auch sehr genau und argumentiert entsprechend öffentlich, dass „[...] der **Flächennutzungsplan lediglich die Art der Bodennutzung dar(stellt) und [...] nicht parzellenscharf (ist).** Dies bedeutet, dass noch lange nicht immer eine Baugenehmigung erteilt werden kann, wenn ein Grundstück innerhalb einer Bauflächendarstellung liegt.“ (Vgl. S.2 der Niederschrift über eine Sitzung vom 12.12.2012 bezüglich der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef) (Hervorhebung der Verfasser)

Aus welchem Grund ausgerechnet für die Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Grünfläche der „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ in Söven vor dem Hintergrund der o.a. Einlassungen der Verwaltung (Frau Wittmer) eine Baugenehmigung erteilt werden könnte, wird **nicht** ausgeführt. Es ist unseres Erachtens notwendig, den ausschlaggebenden Grund zu kennen und nachvollziehen zu können, zumal wenigstens drei weitere wichtige Aspekte in diesem Verfahren zu berücksichtigen sind:

**II.3.1** In dem Landwirtschaftlichen Fachbeitrag zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (2013, S. 82) wird u.a. festgestellt: „Es gilt die Existenzsicherung vor dem Flächenentzug. Daher muss geprüft werden, ob durch Flächenentzug, heranrückende Wohnbebauung (...) eine Existenzgefährdung für landwirtschaftliche Betriebe ausgelöst wird.“ (...) „Die Wohnbebauung darf nicht an die Tierhaltung heranrücken“ (S.95)

Oft ist es doch so: Erst sind die neuen Mitbürger froh, ein Baugrundstück auf einem vorher landwirtschaftlich genutzten Areal bekommen zu haben, nach dem Einzug riecht es dann nach Landwirtschaft und die neuen Teile der Öffentlichkeit bedrängen den Landwirt bis hin

zur Aufgabe der Landwirtschaft, obwohl „**die betroffenen Betriebe einen Bestandsschutz besitzen und Abwehrrechte gegenüber einer heranrückenden Wohnbebauung geltend machen können**“ (vgl. S.83 des Landwirtschaftlichen Fachbeitrags) „Werden innerhalb eines Raumes von 300m um einen landwirtschaftlichen Betriebs- bzw. Produktionsstandort außerlandwirtschaftliche Planungsabsichten verfolgt, so sollte vor den offiziellen Beteiligungsverfahren die Landwirtschaftskammer NRW für eine mögliche Konfliktlösung frühzeitig eingeschaltet werden.“ (ebd.)

Bis heute ist von der Verwaltung nicht kommuniziert worden, dass es im Vorfeld eine Einzelfallprüfung gegeben hat und wie dessen Ergebnis lautet.

**II.3.2** Mit Inkrafttreten der Novelle des Baugesetzbuches 2013 (also 11 Jahre nach Erlass des formal noch aktuellen FNP, 10 Jahre nach Erlass der Satzung Nr. 13.2) hat die Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden Eingang in das Bau- und Planungsrecht gefunden. Die Planungsträger im BauGB werden verpflichtet, die Möglichkeiten zur Innenentwicklung (Innenentwicklungspotentiale) zu ermitteln, bevor landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen umgewandelt werden. (Vgl. [www.umweltbundesamt.de/](http://www.umweltbundesamt.de/) Boden und Landwirtschaft/Flächenrecycling und Innenentwicklung vom 24.11.2017)

**Innenentwicklung** bezeichnet die Strategie, mit der erreicht werden soll, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen, **bereits erschlossenen Flächen** zu decken und auf die Ausweisung von Flächen auf der „grünen Wiese“ weitgehend zu verzichten. (Vgl. Forum Baulandmanagement NRW, Umlegung im Innenbereich, S. 3)

Fast wortgleich beantwortet das Umweltbundesamt die Frage: Was bedeutet Innenentwicklung? „Die städtebauliche Strategie der Innenentwicklung hat das Ziel, den zukünftigen Flächenbedarf möglichst weitgehend durch die Nutzung von innerörtlichen, **bereits erschlossenen Flächen** zu decken.“ (Vgl. [www.umweltbundesamt.de/](http://www.umweltbundesamt.de/) Themen/ Boden – Landwirtschaft, S.2 vom 24.11.2017)

**II.3.3** Das Umweltbundesamt forderte schon in dem Werk zur „Reduzierung der Flächen-Inanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr“ vom Dez. 2003 den „Erhalt oder die ökologische Aufwertung von Grün- und Freiflächen (...) hinsichtlich der Aufenthalts und Wohnumfeldqualität“. (S.10 und 36)

Die Grünlandfläche im Inneren Sövens ist nicht erschlossen, sie wird – wie ausgeführt – schon immer landwirtschaftlich genutzt -vor Jahrzehnten teilweise von der Familie \_\_\_\_\_ und insgesamt seit mehr als 30 Jahren vom Landwirt \_\_\_\_\_ der dort Kälber in Gruppen hält.

Für uns ist bisher nicht begründet worden, warum es unter Einbezug der o.a. Fakten doch eine Möglichkeit geben kann, die „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ zu bebauen.

#### II.4 Kann das Leitbild der Stadt Hennef helfen?

In den Zieldimensionen und normativen Zielen des Leitbildes der Stadt Hennef, die wir sehr gut finden, geht es u.a. darum, die Dörfer zu stärken, den die Menschen prägenden Charakter zu fördern und weiter zu entwickeln, Natur und Landschaft als wesentliche Merkmale

Hennefs zu schützen und eine schonende Stadtentwicklung zu betreiben“. ( Vgl. Kernthesen für ein Leitbild und Leitziele, 40/430-MüGro-03-2011 S. 3). **Die Nutzung des gesamten Weidelandes der Parzellen 193, 360, 386 und 666 als Bauland widerspricht nach unserer Einschätzung ganz offensichtlich den Zieldimensionen des Leitbildes der Stadt Hennef!**

**Für wen werden Leitbilder einer Stadt entwickelt? Unseres Erachtens sollten sich die Mitarbeiter der Verwaltung und die Ausschussmitglieder auch an dem Leitbild unserer Stadt in ihrem Handeln und Entscheiden orientieren.**

#### III. Darstellung von Vorgaben im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.9 im Vergleich zu anderen Plänen und Bewertung

Im Folgenden werden zunächst nur einzelne nicht stimmige Aspekte sowie Auffälligkeiten im vorletzten Entwurf des Planungsbüros Dittrich herausgestellt (also den Entwurf für die Ausschusssitzung am 10.10.2017) und teilweise mit entsprechenden Inhalten anderer Dokumente verglichen und bewertet.

**III.1** In der Beschlussvorlage für die Sitzung am 10.10.2017 wird von dem Verfasser aus dem Planungsbüro Dittrich in Neustadt/W auch darauf hingewiesen, dass der vorgelegte Bebauungsplanentwurf Nr.13.9 den Bebauungsplan Nr. 13.5 „Am Frohnhof“ von 1994 teilweise überplant. Der hätte **bereits eine Zufahrt für rückwärtige Bauflächen vorgesehen, jedoch nicht an der nunmehr geplanten Stelle.** (Hervorhebung der Verfasser

Wie ist diese Darstellung des Planungsbüros zu bewerten? Der kleine, enge Privatweg -vgl. das entsprechende Foto in dem Dokument der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung für den Bebauungsplan Nr. 13.9 Flurstücke 193 und 360, vom 19.09.2017–ist **keine** Zufahrt für **rückwärtige Bauflächen, denn die gibt es zumindest bisher nicht!** Er verbindet nur das frühere Scheunengebäude und die beiden Garagen, die, wie auf Seite 2 der früheren Begründung des Bebauungsplanes Nr. 13.9 eingeräumt wird, außerhalb der Flächen des Bebauungsplans 13.5 stehen, sowie das Elternhaus der Antragsteller mit der Dorfstraße „Am Frohnhof“!

Diese Gebäude werden vom Planungsbüro als „Anwesen Am Frohnhof 33“ bezeichnet. **Das Scheunengebäude stand u.a. auch im engsten räumlichen Zusammenhang mit der Nutzung der Flurstücke 193 und 360 als landwirtschaftliche Fläche.** Für potentielle Bauflächen hätte es den Bau dieser Scheune und der beiden Garagen an dieser Stelle durch die Familie nicht bedurft.

Die o.a. Darstellung des Planungsbüros suggerieren dem Ausschuss für Dorfentwicklung und Denkmalschutz einerseits als auch der Bevölkerung Sövens andererseits eine minimale Anpassungsnotwendigkeit einer alten Bauplanung, gegen die doch niemand etwas haben könnte. Diese Darstellung ist jedoch falsch:

Nach der Satzung 13.2 lässt sich die landwirtschaftlich genutzte Grünfläche ebenso wenig bebauen wie nach dem Bebauungsplan 13.5! Warum wurde besagte Grünfläche nicht in den Bebauungsplan 13.5 einbezogen? Weil es rechtlich nicht möglich war! Die Satzung 13.2 führte zur Blockrandbebauung und gab keine Erweiterungsmöglichkeit über die 25 m Grenze (vgl. § 2 der Satzung 13.2) her. Was hat sich an diesem rechtlichen Sachverhalt heute geändert? Unserer Meinung nach Nichts!

In der jüngsten Vorlage des Planungsbüros Dittrich vom 26.02.2018 heißt nun die falsche Behauptung schlicht und ohne Zusatz: „Die Zufahrt von der Straße Am Frohnhof ist Bestandteil des Gartens des Grundstücks Am Frohnhof 39.“

**Sollte es trotz aller bisherigen Darstellungen und Bewertungen unter I und II zu einer Genehmigung und Offenlegung eines Bebauungsplanes 13.9 kommen, so müssen weitere bisherige Angaben/Vorgaben des Planungsbüros/der Verwaltung für eine Bebauung vorher verändert werden, denn der Entwurf für die Sitzung am 10.10.2017 enthielt schon erhebliche untragbare Vorgaben und der Entwurf für die Sitzung am 07.03.2018 enthält unseres Erachtens für Söven noch weitergehende, untragbare Möglichkeiten und damit Risiken einer Bebauung.**

**III.2** Gemäß Bauland- und Wohnraumkonzept vom 21.03.2017 erscheint der Verwaltung eine Bebauung der zur Diskussion stehenden Weidefläche mit **Einfamilien- oder Zweifamilienhäusern** möglich. (Vgl.S.31 des Konzeptes) Auf S.57 des o.a. Konzeptes sieht die Verwaltung **Einfamilien- und Doppelhäuser** als realisierbar an. Entlang der Straße „Am Frohnhof“ befindet sich laut Verwaltung eine **ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung**. (...) **„Die Bebauung ist für eine dörfliche Lage durchaus verdichtet, wobei auf der südlichen Straßenseite noch eine größere Baulücke vorhanden ist.“** ( V/2017/1148, Städtebauliches Konzept) In dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13.5 ist laut Verwaltung eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäuser mit **einem Vollgeschoss** möglich. (Vgl. S.30 des Bauland- und Wohnraumkonzeptes). **Der im Internet verfügbare Bebauungsplan Nr.13.5 beschränkt die höchst zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohneinheit auf die Zahl 2 und gem. §16 Abs3 darf die Firsthöhe 8,50 (respektive 8,00 m) und die Traufhöhe max. 3,50 m betragen.**

Diese Diskrepanzen/Unstimmigkeiten in den von dem beauftragten Planungsbüro Dittrich und der Verwaltung benutzten Begriffen und Angaben im Vergleich zur Fassung des Bebauungsplanes Nr. 13.5 sind entweder Nachlässigkeiten oder System. Es wird für Söven auch nicht besser dadurch, dass die „Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13.5. Söven „Am Frohnhof“ von 1994 nicht als Maßstab (für die vergleichbaren Vorgaben des Entwurfs des Bebauungsplanes 13.9.) herangezogen (werden. Allerdings wurden) umfangreiche gestalterische Festsetzungen nicht getroffen, da auch das Umfeld vielfältige Gestaltungsmerkmale aufweist.“(V/2017/1148, Städtebauliche Idee) (Hervorhebung durch die Verfasser

Der Bebauungsplan Nr.13.5 ist insgesamt deutlich restriktiver als jeder der Entwürfe Nr. 13.9. Die Erläuterung zur städtebaulichen Konzeption vom 26.02.2018 ist bei genauer Betrachtung ein Freibrief für jede Bebauungsabsicht. Deshalb stellt sich die Frage: Wie soll sich die neue Bebauung, die ja, wenn es dazu doch kommen sollte, im Inneren einer Blockrandbebauung liegen würde, in diese vorhandene Umgebungsbebauung einfügen können/müssen? Die Grünlandfläche liegt zudem mehrere Meter über dem Niveau der Straße „Am Frohnhof“, d.h. die für die Verwaltung/das Planungsbüro Dittrich mögliche Bebauung würde generell über die bisherigen Wohnhäuser herausragen.

In der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr.13.9, der am 10.10.2017 vom Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz beschlossen werden sollte, wird ausgeführt: „Das Plangebiet soll einer zweckmäßigen Wohnbebauung zugeführt werden. Im Sinne der Innenentwicklung nach §1a Abs., 2 BauGB gilt es dabei, vorhandene potentielle Bauflächen möglichst effektiv zu nutzen. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Es sind daher **nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal 201 m üNN Firsthöhe und max. 197 m üNN Traufhöhe zulässig (...)** Die festgesetzten **Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise um bis zu 1,00m durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie überschritten werden.**“

Der neue Entwurf für die Sitzung am 07.03.2018 enthält diese Begrenzungsangaben nicht mehr! Im Gegenteil: über Ausnahmeregelungen ist alles möglich: der Bau von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichsten Dachformen und Höhen, etc. Weldergoven und vergleichbare jüngste städtische Bauten sind das Maß der künftigen dörflichen Bebauung in Söven. Die neu gebauten Reihenhäuser in der Zinnestraße von Söven sind schon ein kleiner Vorgeschmack auf eine enge, verdichtete Bebauung neuer Art.

Für die von der Verwaltung angestrebte Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Grünfläche im Innern des Dorfes Söven werden Bebauungspläne für Wohngebiete in Stadt Hennef als Referenz herangezogen, „deren Verfahren vor kurzem abgeschlossen wurden (z.B. „im Burghof“ in Weldergoven)“. (V/2017/1148, Städtebauliche Idee und V/ 2018/1361, Bebauung, S.3)

Warum? Soll auf diesem Weg ein solches Vorhaben für Projektentwickler lukrativ werden, indem sie aktuelle, schon einmal bezahlte Baupläne kopieren können?

In dem Entwurf des Flächennutzungsplanes für Hennef (Stand 01.03.2018) wird auf S. 42 ausgeführt: „**Um den ländlichen Charakter der Stadt zu wahren, wurde eine Pufferzone zwischen dem Siegtal und dem Siedlungsbereich der Stadt eingerichtet. Zum Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zählen der Hauptort Hennef mit Geistingen, Geisbach, Stoßdorf, Weldergoven sowie das Nebenzentrum Uckerath. Gemäß Regionalplan soll der Schwerpunkt bei der Entwicklung auf diesen Kernbereichen liegen, Siedlungserweiterungen sind nur möglich, sofern ökologische und siedlungsstrukturelle Belange nicht verletzt werden.**“

Die neue Bebauung in Weldergoven wird bekanntermaßen von den meisten der bisherigen Anwohner eher kritisch bewertet: zu eng und zu hoch, d.h. die ausgewiesenen Grundstücke seien sehr klein und die geplanten Häuser mit zwei bis drei Geschossen eindeutig zu hoch für die Umgebung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.5 –Weldergoven umfasst laut Verwaltung **bislang ungenutzte Flächen, die offensichtlich keine „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ darstellen oder einen Innenbereich einer Blockrandbebauung wie in Söven ausmachen und zudem nicht wie hier mitten in einem Dorf liegen.** Laut Beschlussvorlage für den Bebauungsplan Nr.05.5 -Weldergoven vom 18.08.2017 soll das dortige Plangebiet „einer zweckmäßigen und modernen Wohnbebauung zugeführt werden.“ Dort gilt es im „Sinne der Innenentwicklung nach 31a Abs. 2 BauGB vorhandene potentielle Bauflächen möglichst effektiv zu nutzen. Die neue Bebauung soll sich „dennoch städtebaulich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Es sind daher **nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen** in offener Bauweise zulässig. [...] **Abweichend von der Umgebungsbebauung** sollen im Plangebiet **moderne Gebäudeformen mit Flachdach und Staffelgeschoss** entstehen. Unter **Satteldächern lässt sich in der Regel potentieller Wohnraum nicht optimal nutzen.** [...] An der Straße im Burghof sollen zwei Häuser mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und fünf bzw. sieben Wohnungen entstehen. [...] An diese Mehrfamilienhäuser schließen sich deutlich kleinere Doppelhäuser an. Diese Häuser dürfen maximal zweigeschossig sein“.

**Wie sind Aussagen von Verantwortlichen zu bewerten, wonach es doch die freie Entscheidung künftiger Hauseigentümer wäre, eine enge und hohe Bebauung zu akzeptieren oder nicht, man müsse dort ja nicht wohnen. Die Belange der Bürger, die schon längere Zeit in den betroffenen Bereichen leben, spielen in dem Zusammenhang offensichtlich keine oder höchstens eine untergeordnete Rolle.**

**Für Söven muss eine vergleichbare Umsetzung wie z.B. in Weldergoven oder im Siegbogen vermieden werden, aus negativen Erfahrungen sollte man lernen: wir leben doch bewusst und gezielt in einem der 100 Dörfer und nicht in städtischer Umgebung.**

**Söven ist von den Verfassern des neuen Flächennutzungsplanes anders als Weldergoven konsequenterweise nicht zum Allgemeinen Siedlungsbereich der Stadt gezählt worden.**

### III.3 Beschleunigtes Bauverfahren

Nachdem auf dem Weidegrünland in Söven weder nach § 34 noch nach §35 BauGB sondern „nur“ nach einer Aufstellung und Genehmigung eines Bebauungsplanes gebaut werden könne, möchte die Verwaltung gleichwohl das beschleunigte „Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ zur Anwendung bringen obwohl die „Voraussetzung dabei u.a. ist, dass der Bebauungsplan der **Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung** dient“.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei dem zur Debatte stehenden Bauvorhaben nicht um eine Maßnahme der **Nachverdichtung** handelt, wie gem. § 13a Bau GB als Voraussetzung gefordert wird. Der gesamte Innenbereich **ist nicht und war nie bebaut**, er ist nicht einmal **erschlossen!** In den Vorlagen der Verwaltung lassen sich, wie schon ausgeführt, **fast** verständlicherweise – wenn man die Motivation der Verwaltung akzeptiert - keine Hinweise finden, dass die „Außenbereichsinsel im Innenbereich“, die im Inneren einer „Blockrandbebauung“ liegt, schon immer landwirtschaftlich genutzt wurde und wird und zwar früher auch von den Vorfahren der Antragsteller und seit Jahrzehnten vom Landwirt, I . Es wird – wie schon ausgeführt - nicht einmal erwähnt, dass dessen Bauernhof **direkt** mit der zu bebauenden Fläche verbunden ist.

Eine **Wiedernutzbarmachung** von Flächen steht in diesem Bereich **auch** nicht an. Weil auch kein Sachverhalt, der den Terminus „**andere Maßnahmen der Innenentwicklung**“ rechtfertigen könnte, in diesem Fall vorliegt (siehe Punkte I.5 und II ff), muss die Absicht/der Vorschlag des Planungsbüros Dittrich von der Verwaltung nicht nur **überdacht, sondern dahingehend geändert werden, dass das beschleunigte „Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ nicht angewendet werden kann - und zwar bevor das Verfahren im Ausschuss zur Abstimmung kommt!**

## IV. Ausblick und weitere Empfehlung

### IV.1 Eine dritte städtebauliche Variante

Gibt es Möglichkeiten für die **Kinder der Antragsteller auf eigenem Grund zu bauen**? Eindeutig **ja!** Eine Bebauung in zweiter Reihe könnte die Verwaltung anregen und der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz – wenn erforderlich-genehmigen. Das ehemalige Scheunengebäude könnte umgewidmet und als Wohnhaus aus - oder neu gebaut werden. Ebenso könnte das Gebiet direkt hinter der Scheune und den Garagen als Bauland in Betracht gezogen werden. Das wären Maßnahmen der vom Gesetzgeber präferierten Innenentwicklung und Nachverdichtung nicht innerhalb einer sondern in der Blockrandbebauung selbst.

**IV.2** Als Vorgabe für die Ausmaße der Häuser sollten **keinesfalls** ASB- Bebauungsgebiete wie Weldergoven herangezogen werden. Der Bebauungsplan 13.5 -Am Frohnhof lässt noch immer große Spielräume für attraktive Bauten, die in die vorhandene dörfliche Umgebung passen würden. Das von dem Planungsbüro als Anwesen „Am Frohnhof“ 33 bezeichnete, hohe und breite Stallgebäude liegt, wie von diesem Büro ausgeführt, nicht im Bebauungsplan 13.5. und darf deshalb keinesfalls als Referenz für eine Bebauung im Rahmen dieses Planes herangezogen werden.

**IV.3** Die von der Verwaltung als Außenbereichsinsel im Innenbereich bezeichnete landwirtschaftlich genutzte Grünfläche darf aus rechtlichen und politischen Gründen auch nicht auf dem Wege eines Bebauungsplanes in Bauplätze umgewandelt werden. So verführerisch der Plan der Verwaltung für den einen oder anderen auch erscheinen mag, dass die Bezirksregierung nicht einmal Kenntnis von dem Vorgehen haben müsse, es geht der Schutz der Natur, der Landwirtschaft, des Dorfes und seiner Einwohner vor einer städtebaulich engen und hohen Bebauung eines traditionellen, umweltfreundlichen Dorffinnenbereichs vor.

**IV.4** Frühzeitige Kommunikation mit den Antragstellern, dem Landwirt den anderen Anwohnern der Außenbereichsinsel, d.h. nicht erst im und für den Zeitraum der Offenlegung des Beschlusses und damit Vermeidung von Einsprüchen etc..

**IV.5** Einbeziehung des Bürgervereins Söven in die beabsichtigte Umsetzung /mögliche Modifizierung des Bauantrages

**IV.6** Nutzung des Falles als gutes Beispiel und Werbung für den Schutz der Natur in den Dörfern Hennefs. Umsetzung des Leitbildes.

In dem Siedlungskonzept für die Stadt Hennef: „Die Dörfer“ wird auf Seite 42 -wie schon einmal genannt - ausgeführt: „Im kleinen Maßstab soll in Hennef das Gefühl des „Nicht-gehört-werden“ im Vorfeld vermieden und eine Formation der Unzufriedenheit verhindert werden. Das soll durch die Adaption von Elementen des Charette-Prinzips geschehen.“ ... **Das Typische an einem Dorf ist die Verbundenheit mit der Landschaft und -wo noch vorhanden -der Landwirtschaft. Landschaftliche Inseln sind zu schützen und zu pflegen. Der Landwirt bewirtschaftet diese grüne Insel und pflegt sie nachweislich. Eine „Extensive Beweidung steigert die Artenvielfalt- Rinder und Schafe schaffen Lebensraum für Insekten und Vögel“ lautet eine Veröffentlichung des NABU (vgl. [www.nabu.de/natur-und-landschaft/landnutzung/landwirtschaft](http://www.nabu.de/natur-und-landschaft/landnutzung/landwirtschaft) vom 13.01.2018)**

Selbst für den Fall, dass Herr \_\_\_\_\_ und seine Kinder die Existenz als Landwirt teilweise oder ganz aufgeben sollten, ließe sich die Grünfläche z.B. als noch größere Streuobstwiese nutzen und erhalten. (Vgl. General-Anzeiger 21.12.2017, S.21: Der „Blaue Kölner“ wächst in Happerschoß.

**„Chance 7“: Sponsoren und Vertreter des Vereins“ Akademie Naturgemäß Leben“ weihen neue Streuobstwiese ein.)**

**Die sehr nahe gelegene Grundschule könnte die Nutzung der Streuobstwiese mit in den Unterrichtsplan aufnehmen. Ein Lehrpfad könnte bei den Grundschulern nachhaltige Wirkungen auf dem Gebiet des Umweltbewusstseins, der Biologie und der schonenden Landwirtschaft erzeugen.**

**Damit können Hennef und der Ort Söven werben und den Zielen des Leitbildes nachkommen!**

**IV.7** Die Stadt Hennef hat sich 2012 vorbildlich zu einem Leitbild bekannt und aus diesem Themenfelder, Zieldimensionen und Hauptziele abgeleitet. Im Leitbild heißt es, dass Hennef eine Stadt im ländlichen Raum ist, geprägt von zwei urbanen Dienstleistungs- und Einkaufszentren einerseits und von dörflichen Strukturen andererseits. Diese zwei Komponenten, die Hennef ausmachen, sollen in einer fruchtbaren Wechselwirkung stehen, deren Charakter soll erhalten, für die Zukunft gestärkt und für nachfolgende Generationen gesichert werden.

Aus der Definition „Stadt im ländlichen Raum“ - Stadt der 100 Dörfer - leitet sich ab, dass es um den Schutz von Natur und Landschaft geht; aus der prägenden dörflichen Struktur folgt der Erhalt der dörflichen Kultur. Schonende Stadtentwicklung soll städtische und private Bauvorhaben leiten. Historisch gewachsene Kulturlandschaft soll geschützt und bewahrt bleiben. Dörfer und Dorfgemeinschaften sollen gestärkt werden. Die Landschaft in den Dörfern und der den Menschen prägende Charakter sollen gefördert und weiter entwickelt werden.

**IV.8** Änderung der Inhalte des Exkurses: Innenentwicklung der Dörfer, Söven betreffend, sowie der Anlage 16 des Bauland- und Wohnraumkonzeptes und Modifizierung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes, bezogen auf die „Außenbereichsinsel“ in Söven dahingehend, dass diese landwirtschaftlich genutzten Grünflächen nicht zur Wohnfläche gehören.

**IV.9** Die Verwaltung und der Ausschuss für Dorfentwicklung und Denkmalspflege sollten prüfen, ob sinnvolle Ziele und Regelungen des Siegburger Dorfentwicklungskonzeptes nicht auch auf die 100 Dörfer Hennefs übertragen oder in das Bauland und Wohnraumkonzept übernommen werden können: z.B. „Bei allem Wachstum sollen sich die Ortschaften aber ihren bisherigen dörflichen Charme bewahren. [...] Die Stadt möchte überdimensionierten Bauprojekten ...den Riegel vorschieben. [...] Neubauten sollen nicht zu hoch oder zu groß werden und sich in die bisher kleinteilige Bebauung wie auch in die umliegende Landschaft einfügen.“ (vgl. General Anzeiger , 17.01.2018, S. 17: Ein Konzept für Siegburgs Höhenorte. Stadt möchte dörfliche Strukturen bewahren. )

**IV.10** Die Verfasser werden den vom Ausschuss für Dorfentwicklung und Denkmalspflege in der nächsten Sitzung zu dem o.a. Antrag gefassten Beschluss und diese Stellungnahme mit interessierten und betroffenen Nachbarn, Vertretern des Bürgervereins Söven sowie Medienvertretern erörtern.

## Schuessler, Norbert

---

**Von:**  
**Gesendet:** Sonntag, 1. April 2018 10:23  
**An:** Schuessler, Norbert; Bootz, Jutta; Wittmer, Gertraud  
**Betreff:** Bebauungsplan 13.9  
**Anlagen:** Einspruch Bebauungsplan 13.9.pdf

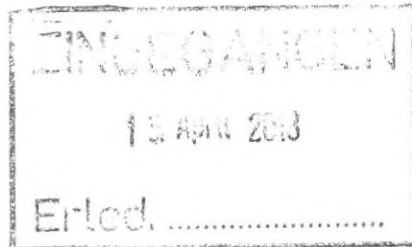
B 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir schließen uns den Ausführungen zum Bebauungsplan 13.9 der Familie an.

Mit freundlichen Grüßen

53773 Hennef-Söven



53773 Hennef

B 4

Stadt Hennef  
Der Bürgermeister  
Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz  
Frankfurter Str. 97  
53773 Hennef

### **Bebauungsplan 13.9 Hennef (Sieg) Söven, Am Frohnhof / Unter Birken**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Tochter als spätere/zeitnahe Eigentümerin eines der vier erschließbaren Grundstücke (im 1. Bauabschnitt) würde dort gerne eine Art Doppelhaus mit 2 kleineren Wohneinheiten in der einen Hälfte und einer großen Wohneinheit in der anderen Hälfte bauen. Diese zwei kleinen baugleichen Wohneinheiten übereinander sollen von ihrem alleinstehendem Schwiegervater sowie ihrem alleinstehendem Schwager bezogen werden um die Vorteile eines Mehrgenerationenhauses zu nutzen. Später sollen die beiden Kinder jeweils eine Wohneinheit bekommen. Wir hoffen dass diese Konstellation durch den zu beschließenden Bebauungsplan machbar wäre.

Auf den anderen Grundstücken sollen, wie im Entwurf abgebildet, jeweils ein Einfamilienhaus entstehen. Davon werden zwei Grundstücke verkauft um die Kosten der Straße zu bezahlen.

Viele Grüße,  
⌒ ⌒

Am + 6 1  
STADT HENNEF  
19.03.2018 14:35

B5

Von :  
53773 Hennef

Hennef den 18.03.2018

Tel :

20.03.18  
K61.1

AN : Stadt Hennef  
Frankfurterstr 97  
53773 Hennef,

Betreff: Bauvorhaben auf der Grünfläche an Am Frohnhof, Hennef-Söven.

Sehr geehrte Damen und Herrn,

Wir müssen leider erst wehement gegen diese Bauvorhaben Protestieren Unsere Einwände sind wie folgt :

Bei unsere Grundstück die an diese Wiese angrenzt wo der Bauvorhaben statt finden soll, ist der Grundwasser extrem Hoch, Wenn es etwas geregnet hat, steht unsere Garten tagelang unter Wasser die nicht abfließt und auch nicht leicht austrocknet. Die Gefahr wenn auf diese angrenzende Wiese die Grundplatten für neue Häuser gelegt werden, unsere Keller die bisher Trocken waren, durch noch höhere Grundwasser nicht mehr trocken bleiben und anschliessend bei uns und bei unsere Nachbarhäusern erhebliche Schäden entstehen.

Wir bitten Sie daher diese Bauvorhaben zu stoppen bis durch einige Untersuchungen klarstelellen dass unsere Grundwasserpegel dadurch sich nicht noch mehr verschlechtert

Ich danke Ihnen im Voraus, und Ich würde mich freuen für eine Stellungnahme zu diese Frage Ihrerseits,

Mit freundliche Grüße,

Handwritten signature and scribbles.