Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP:** _____
Vorl.Nr.:	V/2019/1798	**Anlage Nr.:** _____
Datum:	20.02.2019	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	19.03.2019	öffentlich
Rat	01.04.2019	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 13.10 Hennef (Sieg) Söven, Oberpleiser Straße 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

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

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurden von Seiten der Öffentlichkeit folgende Anregungen vorgetragen.

zu B1
mit Schreiben vom 09.01.2019
Anregungen:
Das als Anlage beigefügte Schreiben enthält neben allgemeinen Ausführungen und persönlichen Bewertungen der Planung zusammengefasst folgende planungsrelevanten Anregungen:

- Die künftig bauliche Nutzung soll sich nach § 34 BauGB richten.
- Es soll ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werde.
- Es sollen nur Einzelhäuser und keine Doppelhäuser zugelassen werden.
- Es sollen nur zwei Wohnungen je Gebäude zugelassen werden.

- Es soll nur eine eingeschossige Bauweise mit maximal 7,50 m Höhe zugelassen werden.
- Die Baufenster sollen die Belichtung/Beschattung der Nachbargrundstücke berücksichtigen.

Der Wortlaut des Schreibens ist der Anlage zu entnehmen.

Abwägung:
Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen.
Grundsätzlich bleibt zunächst festzuhalten, dass der Bundesgesetzgeber mit § 2a BauGB den planenden Kommunen das Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung auferlegt hat, mit dem Ziel, Innenentwicklungspotenziale effektiv zu nutzen und damit einen weiteren Landschaftsverbrauch für eine stetig steigende Nachfrage an Wohnraum zu vermeiden. Der Ortsteil Söven bietet solche Innenentwicklungspotenziale. Für die Stadt als Träger der Planungshoheit ist es daher geboten, die künftige Entwicklung und Nutzung dieser Potenziale bauleitplanerisch zu steuern, da die verfügbaren Flächen ohne zusätzliche Erschließung im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung nicht hinreichend effektiv bebaut werden können. Das Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung beinhaltet auch, dass die bisherige und im Umfeld vorhandene Bebauung nicht der ausschließliche Maßstab dafür sein kann, was künftig zulässig sein soll. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet orientiert sich der Bebauungsplan an dem in einer dörflichen Lage üblichen Nutzungs- und Bewertungsrahmen und schließt lediglich die Nutzungen des § 4 BauNVO aus, die auf Grund der Erschließungssituation im Plangebiet nicht geboten sind. Die zulässige Grundfläche bleibt mit 0,4 in dem Rahmen, der auch nach § 34 BauGB für die Umgebungsbebauung gilt. Insofern kann nur eine in gleicher Weise verdichtete Bebauung entstehen, wie dies auch im Umfeld möglich ist. Dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend, ergibt sich in der Konsequenz, dass Wohnraum möglichst auf mehreren Ebenen übereinander genutzt werden sollte, um auf gleicher Grundfläche mehr Wohnfläche schaffen zu können. Diesem Aspekt wird die vorhandene Bebauung, insbesondere bei nur einem Vollgeschoss, in den dörflichen Lagen häufig nicht gerecht. Eine solche Bebauung kann jedoch kein Grund sein, auch künftig eine effektive Nutzung von Bauflächen im Innenbereich auszuschließen. Insofern sind die getroffenen Festsetzungen, insbesondere zu Trauf- und Firsthöhen sowie zulässige Zahl der Wohnungen, ein Kompromiss aus der Wahrung dörflicher Strukturen und heutigen Anforderungen des Baugesetzgebers, effektiver mit Bauland umzugehen. Das dies nicht immer auf das Verständnis der umliegenden Anwohner trifft, ist durchaus nachvollziehbar, lässt sich aber nicht vermeiden. Die vorhandene Bebauung schöpft in der Regel meist längst nicht den Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten aus, den § 34 BauGB zulassen würde. Insofern gilt es auch zu beachten, dass die bauliche Nutzung umliegender Grundstücke durchaus auch ein großes Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzial bieten könnte, das seitens der Eigentümer jedoch nicht ausgeschöpft wird. Wie weit die künftigen Bewohner des Plangebietes den zulässigen Nutzungsrahmen tatsächlich ausschöpfen, lässt der Bebauungsplan im Sinne eines „Angebotsbebauungsplanes“ ohne jegliche Bauverpflichtung ebenso offen, wie bei der Umgebungsbebauung mit dem Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB. Bezüglich potenzieller Verschattungen geben allgemeine bauordnungsrechtliche Vorschriften, insbesondere die Bauordnung NRW, einzuhaltende Grenzabstände vor, die u.a. auch Verschattungen begrenzen. In einer innerörtlichen Lage lassen sich gegenseitige Verschattungen jedoch nicht vermeiden. Auch die vorhandene Bebauung führt zu Verschattungen benachbarter Häuser und Grundstücke.
Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange liegt eine entsprechende gutachterliche Bewertung vor, die zu dem Ergebnis kommt, dass solche Belange der

Planung nicht entgegenstehen. Diese Bewertung wurde seitens der Fachbehörden nicht bemängelt oder in Frage gestellt.
Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass aus Sicht der Stadt Hennef als Träger der Planungshoheit die vorliegende Planung ein angemessener Kompromiss aus den Belangen der umliegenden Anwohner und den heutigen Anforderungen an eine effektive Nutzung von Bauland im Sinne der vom Bundesgesetzgeber gebotenen Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist.

zu B2
mit Schreiben vom 10.01.2019
Anregungen:
Hiermit erheben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.10, Hennef-Söven, Oberpleiser Straße die nachfolgend genannten Einwendungen.
Die Trauf- und Firsthöhen von 7 bzw. 10 Metern, welche eine bis zu 2 '/2 geschossige Bebauung zulassen, stellen im Vergleich zur Bebauung der Nachbargrundstücke, die durch eine 1 1/ 2geschossige kleinteilige Bebauung geprägt sind, einen starken Bruch dar, der städtebaulich die Prägung des Ortsteils wesentlich verändert. Da es sich um einen unbebauten Innenbereich (wie damals bei uns) handelt, ist diese Ungleichbehandlung nicht nachvollziehbar und soziale Spannungen sind zu erwarten.
Gleichzeitig ergibt sich dadurch für uns eine deutlich schlechtere Wohnsituation, denn gerade vormittags würde unser Haus komplett im Schatten liegen. Wir Eigentümer (Nachbarn) werden nun konfrontiert mit geplanten Dreifamilien-häusern (Mehrgenerationenhäusern), was in der Praxis nicht dauerhaft zu regeln und zu kontrollieren ist, so dass Investitionsobjekte mit Mietwohnungen nicht zu verhindern sind.
Da keine Geschäfte des täglichen Bedarfs in Söven vorhanden sind, resultiert hieraus die erhöhte Anforderung an die Mobilität mit in der Regel mindestens zwei Fahrzeugen je Familie, so dass mit erheblicher Verkehrsbelastung der Anwohner zu rechnen ist. Da die geplanten Stellplätze nicht ausreichen werden, würden die Fahrzeuge in den Nachbarstraßen (z. B. Unter Birken) abgestellt werden, in der die Parksituation jetzt schon sehr angespannt ist. Dies würde auch dazu führen, dass Kreuzungen und Einfahrten schlechter einsehbar sind und somit eine erhöhte Unfallgefahr besteht. Auch die Feuerwehr und Rettungsdienste würden behindert.
Des Weiteren ist nicht verständlich, warum an der nördlichen Grundstücksgrenze des Bebauungsplanentwurfes keine Baugrenze von drei Metern eingehalten werden soll. Dies erweckt den Eindruck, dass die angrenzende Freifläche, welche nach § 34 BauGB bebaut werden darf, zusammengelegt wird. Hier wäre zu klären, nach welchen Vorgaben das Grundstück in diesem Fall bebaut werden soll.
Oft sehen wir auf unserem Grundstück und der Planfläche Fledermäuse, die hier ihre „Heimat“ haben und durch das Bauvorhaben vertrieben werden würden. Ebenfalls wird die Weide von Zugvögeln regelmäßig als Rastplatz genutzt.
Der Wortlaut des Schreibens ist der Anlage zu entnehmen.

Abwägung:
(vgl. Nr. B1)
Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen.
Grundsätzlich bleibt zunächst festzuhalten, dass der Bundesgesetzgeber mit § 2a BauGB den planenden Kommunen das Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung auferlegt hat, mit dem Ziel, Innenentwicklungspotenziale effektiv zu nutzen und damit einen weiteren Landschaftsverbrauch für eine stetig steigende Nachfrage an Wohnraum zu vermeiden. Der Stadtteil Söven bietet solche Innenentwicklungspotenziale. Für die Stadt als Träger der Planungshoheit ist es daher geboten, die künftige Entwicklung und Nutzung dieser

Potenziale bauleitplanerisch zu steuern, da die verfügbaren Flächen ohne zusätzliche Erschließung im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung nicht hinreichend effektiv bebaut werden können. Das Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung beinhaltet auch, dass die bisherige und im Umfeld vorhandene Bebauung nicht der ausschließliche Maßstab dafür sein kann, was künftig zulässig sein soll. Dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend, ergibt sich in der Konsequenz, dass Wohnraum möglichst auf mehreren Ebenen übereinander genutzt werden sollte, um auf gleicher Grundfläche mehr Wohnfläche schaffen zu können. Diesem Aspekt wird die vorhandene Bebauung, insbesondere bei nur einem Vollgeschoss, in den dörflichen Lagen häufig nicht gerecht. Eine solche Bebauung kann jedoch kein Grund sein, auch künftig eine effektive Nutzung von Bauflächen im Innenbereich auszuschließen. Insofern sind die getroffenen Festsetzungen, insbesondere zu Trauf- und Firsthöhen sowie zulässige Zahl der Wohnungen, ein Kompromiss aus der Wahrung dörflicher Strukturen und heutigen Anforderungen des Baugesetzgebers, effektiver mit Bauland umzugehen. Das dies nicht immer auf das Verständnis der umliegenden Anwohner trifft, ist durchaus nachvollziehbar, lässt sich aber nicht vermeiden. Die vorhandene Bebauung schöpft in der Regel meist längst nicht den Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten aus, den § 34 BauGB zulassen würde. Insofern gilt es auch zu beachten, dass die bauliche Nutzung umliegender Grundstücke durchaus auch ein großes Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzial bieten könnte, das seitens der Eigentümer jedoch nicht ausgeschöpft wird. Wie weit die künftigen Bewohner des Plangebietes den zulässigen Nutzungsrahmen tatsächlich ausschöpfen, lässt der Bebauungsplan im Sinne eines „Angebotsbebauungsplanes“ ohne jegliche Bauverpflichtung ebenso offen, wie bei der Umgebungsbebauung mit dem Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB. Bezüglich potenzieller Verschattungen geben allgemeine bauordnungsrechtliche Vorschriften, insbesondere die Bauordnung NRW, einzuhaltende Grenzabstände vor, die u.a. auch Verschattungen begrenzen. In einer innerörtlichen Lage lassen sich gegenseitige Verschattungen jedoch nicht vermeiden. Auch die vorhandene Bebauung führt zu Verschattungen benachbarter Häuser und Grundstücke.
Es lässt sich ebenfalls nicht vermeiden, dass mit der neuen Bebauung auch zusätzlicher Anliegerverkehr entsteht. Der Verkehr der neuen Baugrundstücke fließt jedoch direkt auf die Landesstraße, ohne umliegende Anliegerstraße zu belasten. Der Bebauungsplan regelt, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken eine angemessene Zahl von Stellplätzen errichtet wird. Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen gewährleisten, dass für die Nachbarschaft keine unzumutbare Parksituation entstehen. Die Festsetzung 1.2.3 besagt, dass Garagen mindestens 6m Abstand zur Straße einhalten müssen. Damit steht vor der Garage ein weiterer Stellplatz zur Verfügung. Außerdem ist in der Festsetzung 1.2.4 geregelt, dass zusätzliche Stellplätze im Vorgarten zulässig sind. PKWs können somit auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Außerdem ist die öffentliche Verkehrsfläche mit 6m Breite so bemessen, dass überall entlang der Straße mit Ausnahme vor den Einfahrten geparkt werden kann. Damit steht im Plangebiet ausreichend Platz im Straßenseitenbereich für Besucherparken zur Verfügung. Die Gefahr, dass darüber hinaus in der weiteren Nachbarschaft geparkt wird, besteht nicht. Wie an umliegenden Straßen geparkt wird, kann der Bebauungsplan nicht regeln.
Das Grundstück, das an der Oberpleiser Straße unbebaut ist, kann weiterhin nach § 34 BauGB bebaut werden. Es stehen insgesamt noch keine Grundstücksgrenzen fest, auch der Bebauungsplan gibt noch keine vor. Das Baufeld wurde daher so gewählt, dass Gebäude - abweichend vom städtebaulichen Konzept - über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei entsprechendem Grundstückszuschnitt in die §34 BauGB Fläche hineinragen können. Es ist durchaus zulässig, dass ein Gebäude über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus oder in den Bebauungsplan hineinragen kann. Dem steht städteplanerisch grundsätzlich nichts entgegen, gerade vor dem Hintergrund der relativ

großen Fläche mit entsprechend großer Bautiefe an der Rotter Straße. Bauordnungsrechtlich sind jedoch für alle Gebäude, sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb, Grenzabstände vorgeschrieben. Dieser bauordnungsrechtlich zwingend vorgeschriebene Grenzabstand ist unabhängig von dem im Bebauungsplan festgesetzten Baufeld stets einzuhalten.
Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange liegt eine entsprechende gutachterliche Bewertung vor, die zu dem Ergebnis kommt, dass solche Belange der Planung nicht entgegenstehen. Diese Bewertung wurde seitens der Fachbehörden nicht bemängelt oder in Frage gestellt.
Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass aus Sicht der Stadt Hennef als Träger der Planungshoheit die vorliegende Planung ein angemessener Kompromiss aus den Belangen der umliegenden Anwohner und den heutigen Anforderungen an eine effektive Nutzung von Bauland im Sinne der vom Bundesgesetzgeber gebotenen Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Anregungen vorgetragen.

zu T1, Landesbetrieb Straßen NRW
mit Schreiben vom 02.01.2019
Stellungnahme:
Hierzu verweise ich auf meine bereits zu früheren Beteiligungen in gleicher Angelegenheit erfolgten Stellungnahme vom 11.07.18, dessen Inhalte vollumfänglich aufrechterhalten werden.
Abwägung:
Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme vom 11.07.2018 wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt behandelt:
„Zur Frage der Auswirkungen von Verkehrslärm auf das Plangebiet wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten in Auftrag gegeben. Das Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 11.10.2018 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die höchsten Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes im Nahbereich der Oberpleiser-/Rotter Straße zu verzeichnen sind. Hier ergeben sich Beurteilungspegel während des Tageszeitraumes von Lr ≤ 65 dB(A) und Lr ≤ 56 dB(A) während des Nachtzeitraumes. Mit größer werdendem Abstand zu den Verkehrsachsen reduzieren sich die Geräuscheinwirkungen in südlicher Richtung deutlich. Demnach sind für die geplanten Wohngebäude in zweiter Bebauungsreihe tagsüber Beurteilungspegel von Lr ≤ 54 dB(A) und Lr ≤ 45 dB(A) nachts zu erwarten. Die gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte (55/45 dB(A) für Verkehrslärm) werden somit im überwiegenden südlichen Teil des Plangebietes tagsüber und nachts unterschritten, also eingehalten. Im Bereich der beiden geplanten Wohnhäuser im Nahbereich der Oberpleiser-/Rotter Straße werden insbesondere an den nördlichen Gebäudefassaden Überschreitungen der Orientierungswerte von tags ≤ 10 dB und nachts ≤ 11 dB prognostiziert. An den rückwärtigen Bereichen dieser beiden Wohnhäuser werden die Orientierungswerte größtenteils jedoch eingehalten.
Da für Wohnhäuser unmittelbar an der Oberpleiser Straße Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 ermittelt wurden, sind dort entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz von Verkehrslärm vorzusehen. Wohnhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind von den Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht betroffen. Das Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure, Lichtenweg 15-17, 51465 Bergisch Gladbach vom 11.10.2018 ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.
Für den Ausbau der erforderlichen Erschließungsstraße wird im Anschluss an das Bauleitplanverfahren eine gesonderte Fachplanung erstellt, bei der selbstverständlich alle Belange bezüglich der Anbindung an die Landesstraße einvernehmlich mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen sind. Die Erschließungsstraße soll als private Erschließungsmaßnahme nach den Vorgaben der Stadt Hennef geplant und errichtet werden. Nach erfolgtem Ausbau werden die öffentlichen Verkehrsflächen ins Eigentum der Stadt Hennef übernommen. Es wird dazu ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Hennef und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen, in dem alle Belange der Erschließung geregelt werden. Der Erschließungsvertrag ist Voraussetzung für die Bekanntmachung und Rechtwirksamkeit des Bebauungsplanes. In diesem Vertrage werden auch die angesprochenen Belange des Landesbetriebes Straßen NRW bezüglich Fußwegeanpassungen und Entwässerung geregelt.“
Diese Abwägungsentscheidung gilt auch weiterhin.

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

- Amprion GmbH, mit Schreiben vom 13.12.2018
- Landwirtschaftkammer Nordrhein-Westfalen, mit Schreiben vom 08.01.2019
- PLEdoc, mit Schreiben vom 11.12.2018
- Rhein-Sieg-Kreis, mit Schreiben vom 17.01.2019
- Rhein-Sieg Netz GmbH, mit Schreiben vom 18.12.2018
- Wahnbachtalsperrenverband, mit Schreiben vom 17.12.2018
- Unitymedia NRW GmbH, mit Schreiben vom 02.01.2019

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

2. Dem vorgestellten Rechtsplan des Bebauungsplanes Nr. 13.10 Hennef (Sieg) – Söven, Oberpleiser Straße wird zugestimmt.

3. Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW. S. 496), wird der Rechtsplan des Bebauungsplanes Nr. 13.10 Hennef (Sieg) – Söven, Oberpleiser Straße mit Text und Begründung als Satzung beschlossen.

Begründung

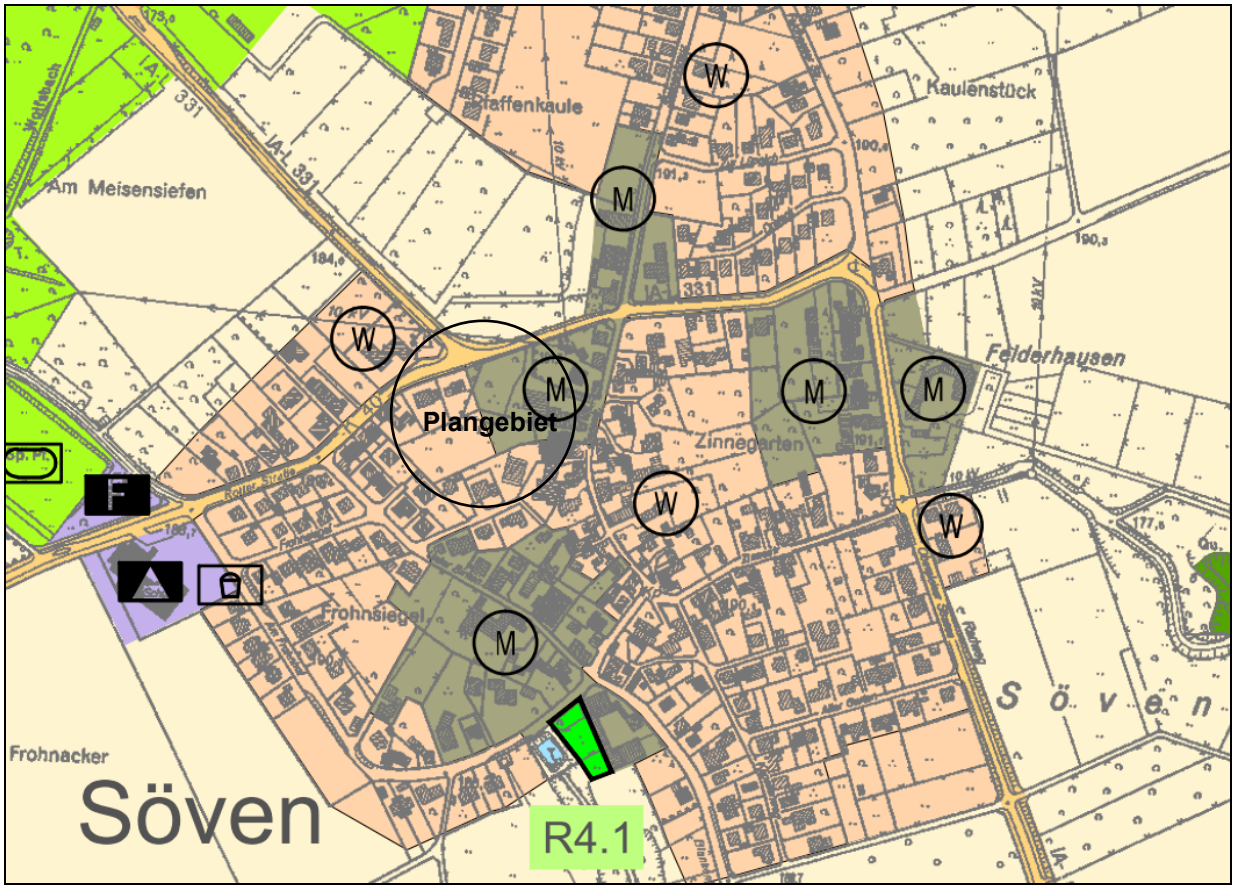
Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 13.06.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.10 Hennef (Sieg) – Söven, Oberpleiser Straße beschlossen.
Mit der 2007 eingetretenen Änderung des Baugesetzbuchs durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ besteht die Möglichkeit, einen Bauleitplan im beschleunigten „Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung dabei ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunige Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als nicht ausgleichpflichtige Eingriffe anzusehen. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 13.10 Hennef (Sieg) – Söven, Oberpleiser Straße vor. Das Plangebiet liegt zudem mit seiner Grundfläche auch deutlich unter einer Größe von 20.000 m², so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im

Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.
In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 13.06.2018 wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung beschlossen werden.
Diese wurde im Zeitraum vom 25.06.2018 bis zum 09.07.2018 durchgeführt.
In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 20.11.2018 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.10 Hennef (Sieg) – Söven, Oberpleiser Straße zur Offenlage beschlossen. Für die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert. Anregungen der Bürger liegen nicht vor.
In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 19.03.2019 soll die Satzungsempfehlung beschlossen werden.

Flächennutzungsplan

In der Neufassung des Flächennutzungsplanes von 2018 ist das Plangebiet als Baufläche dargestellt, der westliche Teil als Wohnbaufläche und der östliche Teil als gemischte Baufläche, wie der nachfolgende Ausschnitt zeigt.



Flächennutzungsplan-Ausschnitt (von 2018)

Der östliche Teil ist unter Berücksichtigung noch bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen als gemischte Baufläche dargestellt. Da diese eine Wohnbebauung nicht ausschließt, entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und entwickelt diese fort. Innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen, die sich mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überschneiden, stehen keine anderen Nutzungen als die nunmehr geplante Wohnbebauung in Aussicht. Eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung mit entsprechend neuen Gebäuden im Plangebiet ist auf Grund umliegend vorhandener störungsempfindliche Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Geltungsbereich
Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Söven südlich der Oberpleiser Straße und ist weitgehend von vorhandener Bebauung umgeben. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt etwa 4.450 qm. Der Bereich liegt auf einer Höhe von etwa 190 m über NHN (Normal Höhennull).
Das Plangebiet umfasst folgendes Flurstück:
Gemarkung Söven (054073)
Flur 6, Flurstück Nr. 527 (teilweise)

Städtebauliches Konzept
Das Plangebiet soll einer zweckmäßigen Wohnbebauung zugeführt werden. Im Sinne der Innenentwicklung nach §1a Abs. 2 BauGB gilt es dabei, vorhandene potenzielle Bauflächen möglichst effektiv zu nutzen. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Es sollen daher Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise gebaut werden. Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen sollen ebenfalls das Einfügen der neuen Wohnhäuser in die Umgebung gewährleisten.
Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Nutzungszweck und der Umgebungsbebauung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Alle potenziell verkehrsintensive Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), für die die geplante Erschließung nicht geeignet ist und von denen eine größere Störung der Wohnqualität ausgehen kann, werden ausgeschlossen. Insbesondere der Kfz-Verkehr soll auf Anlieger beschränkt bleiben.
Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO und soll im Sinne einer effektiven Grundstücksnutzung voll ausgeschöpft werden dürfen. Dazu gehört auch, dass Überschreitungen der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig sind.
Die Gebäude-/First- und Traufhöhen werden bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe liegt maximal 10 m und die Traufhöhe bis zu 7 m jeweils lotrecht gemessen über dem natürlichen Gelände. Damit wird eine der Umgebungsbebauung und dem natürlichen Gelände angepasste Höhendimensionierung der neuen Wohnhäuser gewährleistet. Es werden zu hoch wirkende Gebäude ausgeschlossen. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise um bis zu 1,00 m durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie überschritten werden.
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB städtebaulich angemessen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen werden, deren Länge auf ein Maß einschränkt ist, das den Häusern im unmittelbaren Umfeld entspricht.
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind dafür ausreichend groß bemessen. Garagen müssen zudem mit den Vorderkanten 6 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, um das Garagentor öffnen zu können, wenn das Fahrzeug bereits auf dem Grundstück steht und so den Verkehr auf der öffentlichen Straße nicht behindert. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit Zufahrten zu Garagen / Carports und/oder Stellplätzen im Vorgartenbereich errichtet werden. Dabei ist die maximale Breite von Zufahrten und Stellplätzen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf 6 m beschränkt. Ausnahmsweise sind weitere Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zulässig, wenn mindestens 50 % der Vorgartenfläche für Begrünungsmaßnahmen erhalten bleiben und die maximal zulässige Breite zusammenhängender Zufahrten/Stellplätze von 6 m gewahrt bleibt. Der Abstand zwischen zwei separaten Zufahrts-/Stellplatzbereichen muss dabei mindestens 3 m betragen. Mit dieser Vorgabe sollen sowohl die Vorgärten als auch die rückwärtigen Grundstückflächen nicht von Anlagen für Fahrzeuge geprägt bzw. dominiert werden, sondern im Sinne ansprechenden Straßenraumgestaltung und einer attraktiven Wohnqualität mit geringem Störungspotenzial vor allem Begrünungsmaßnahmen vorbehalten bleiben.
Die Festsetzungen 1.2.6 und 1.2.7 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 von Grünflächen geprägtes Wohnumfeld und Straßenbild zu gewährleisten.
Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu 3,00 m überschreiten. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im gesamten Baugebiet als Ausnahme zulässig.
Je Wohngebäude sind maximal zwei eigenständige Wohnungen zulässig. So können beispielsweise zwei Generationen ein Haus in getrennten Wohnungen nutzen. Mehrfamilienhäuser, für die die geplante Erschließung nicht geeignet ist und die auch nicht ins Umfeld passen, werden damit ausgeschlossen. Bei besonders großen Grundstücken von mindestens 600 qm können ausnahmsweise 3 Wohnungen in einem Einzelhaus zugelassen werden, wenn die erforderlichen Stellplätze gemäß den Festsetzungen 1.2.2 bis 1.2.4 nachgewiesen werden. So können ausnahmsweise auch drei Generationen ein Haus in getrennten Wohnungen nutzen.
Die nicht überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Nadelgehölz-Hecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen flächenmäßigen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen. 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 übermäßige Beschattungseffekte im Winter und damit gegenseitige Beeinträchtigungen der Wohnqualität vermeiden.
Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind auf den privaten Grundstücken zulässig. Die Hinterkante der die öffentlichen Verkehrsflächen einfassenden Bordsteine soll die Grundstücksgrenze sein.
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Laubholzhecken auch mit innen liegenden Zäunen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass der Straßenraum offen und nicht zu sehr eingeengt wirkt.
In Anpassung an die Umgebungsbebauung sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindesten 15 °zulässig. Diese Festsetzungen gilt nicht für Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, deren Dachflächen in der Regel weniger ortsbildprägend sind.
Für Dachflächen, die nicht begrünt sind, sind nur die noch in weiten Teilen dorftypischen 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 (terrabraun), 8012 (rotbraun)) zulässig. Solche Farben intergieren sich zudem besser in ein begrüntes Orts- und Landschaftsbild. Der zunehmenden Verwendung von auffälligen roten Dachfarben, die historisch für Dörfer wie Söven nicht typisch sind, soll damit entgegengewirkt werden. Nicht zulässig ist in diesem Sinne auch die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für Dachflächen, sowie gemischte Farbgruppen. 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.

Erschließung
Die Erschließung der neuen Bauflächen von der Oberpleiser Straße aus soll über eine 6,00 m breite öffentliche Straße erfolgen, die am westlichen Ende eine Wendewendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge vorsieht. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche geplant. Die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen soll seitens des betroffenen Grundstückseigentümers erfolgen und mittels eines Erschließungsvertrages einvernehmlich zwischen dem privaten Erschließungsträger und der Stadt Hennef geregelt werden. Die Übergabe soll nach der Fertigstellung und mängelfreien Abnahme der Erschließungsstraße erfolgen.
Nach Auskunft der Stadtbetriebe Hennef AöR, Fachbereich Abwasser, kann das Plangebiet an den Mischwasserkanal (DN 1000) in der Oberpleiser Straße angeschlossen werden, da die

Fläche bereits in der Netzhydraulik berücksichtigt ist. Die ordnungsgemäße Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser kann somit durch Anschluss des Plangebietes an das bestehende Kanalnetz gewährleistet werden.

Öffentliche Grünflächen
Öffentliche Grünflächen sind in der Planung nicht vorgesehen bzw. enthalten.

Emissionen / Immissionen
Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn muss sowohl am Tage als auch in der Nacht mit Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen wie Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern vermindern.
Wegen der Nähe zur Landestraße L 331 und zur Kreisstraße K 40 wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten in Auftrag gegeben. Das Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 11.10.2018 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die höchsten Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes im Nahbereich der Oberpleiser-/Rotter Straße zu verzeichnen sind. Hier ergeben sich Beurteilungspegel während des Tageszeitraumes von $L_r \leq 65$ dB(A) und $L_r \leq 56$ dB(A) während des Nachtzeitraumes. Mit größer werdendem Abstand zu den Verkehrsachsen reduzieren sich die Geräuscheinwirkungen in südlicher Richtung deutlich. Demnach sind für die geplanten Wohngebäude in zweiter Bebauungsreihe tagsüber Beurteilungspegel von $L_r \leq 54$ dB(A) und $L_r \leq 45$ dB(A) nachts zu erwarten. Die gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte (55/45 dB(A) für Verkehrslärm) werden somit im überwiegenden südlichen Teil des Plangebietes tagsüber und nachts unterschritten, also eingehalten. Im Bereich der beiden geplanten Wohnhäuser im Nahbereich der Oberpleiser-/Rotter Straße werden insbesondere an den nördlichen Gebäudefassaden Überschreitungen der Orientierungswerte von tags ≤ 10 dB und nachts ≤ 11 dB prognostiziert. An den rückwärtigen Bereichen dieser beiden Wohnhäuser werden die Orientierungswerte größtenteils jedoch eingehalten.
Da für Wohnhäuser unmittelbar an der Oberpleiser Straße Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 ermittelt wurden, sind dort entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz von Verkehrslärm vorzusehen. Wohnhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind von den Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht betroffen.
Das Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure, Lichtenweg 15-17, 51465 Bergisch Gladbach vom 11.10.2018 ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Berücksichtigung von Natur und Landschaft
Das Verfahren erfolgt nach § 13a BauGB. Planverfahren nach § 13a BauGB sind seit dem 01.01.2007 vorgesehen, um Planvorhaben zur Innenentwicklung zu erleichtern. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da sich das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet. Die bebaubaren Flächen (zulässige Grundfläche) im Geltungsbereich bleibt deutlich unter der Grenze von 20.000 qm des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehört auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.
Die Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europäischen Vorgaben wurde mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 vorgenommen. U.a. durch die Bestimmungen der §§ 19 Abs. 3 und 42f BNatSchG wird europäisches Recht in nationales umgesetzt, um auf diesem Wege einen zentralen Beitrag zur Sicherung der zunehmend gefährdeten biologischen Vielfalt zu leisten. Daher müssen nun die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden.
Die als Anlage beigefügte artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Auf der Lützelbach 17, 35781 Weilburg vom 30.07.2018 kommt zusammenfassend zu folgender Bewertung.

Zusammenfassende Bewertung

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Plangebietes (siehe Abb. 1 bis 2), welches sich innerhalb der Ortslage von Söven befindet, kommt (aufgrund der vorliegenden Biotopausstattung und Habitatausprägungen im Kontext mit den vorliegenden Daten zum Vorkommen von Tierarten sowie der durchgeführten drei Erfassungstermine) hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Tagfalter zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 und 5 ff BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden.

Ausgehend von der vorliegenden Datenbasis werden Verbotstatbestände gemäß § 44 ff BNatSchG nicht ausgelöst, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von Populationen der angeführten Arten ist durch die Überplanung des betrachteten Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten. Eine Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope nach BNatSchG trifft nicht zu. Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung erscheint somit im Hinblick auf das Plangebiet nicht erforderlich. Dies gilt unter Berücksichtigung der dargelegten Maßnahme zur Vermeidung, durch die eine potenzielle Gefährdung oder Störung einzelner Individuen vermieden werden können (siehe Punkt 5). Die Abarbeitung von ggf. vorliegenden Belangen der Eingriffsregelung, welche nicht Bestandteil dieser Vorprüfung sind, wird vorausgesetzt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die im Hinblick auf die Obstgehölze ermittelten Ergebnisse die aktuelle Situation im Jahr 2018 widerspiegeln. Eine Besiedlung der vorhandenen Sonderstrukturen (geeignete Baumhöhlen, Spalten usw. als Nist- und Quartiermöglichkeiten) durch Vogel- oder Fledermausarten kann für die folgenden Jahre nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher zu empfehlen, vor der Rodung der dargestellten Gehölze (siehe Abb. 3) die angeführten Sonderstrukturen erneut auf einen Besatz hin zu kontrollieren.

Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme muss im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. durchgeführt werden:

Rodungen von Gehölzen erfolgen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz in NRW (1.3.-30.9.). Die Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahme müssen aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Spätherbst und sehr zeitigem Frühjahr liegen (um eine Zerstörung möglicherweise aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen).

Die empfohlenen Vorgaben zur Rodung von Gehölzen und zur Baufeldräumung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen

☐ Jährliche Folgekosten

☐ Maßnahme zuschussfähig

☐ Kosten der Maßnahme
Sachkosten: €
Personalkosten: €
Höhe des Zuschusses € %

☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,
Haushaltsstelle:
HAR: €
Lfd. Mittel: €

☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich
Betrag: €

☐ Kreditaufnahme erforderlich
Betrag: €

☐ Einsparungen Betrag €

☐ Jährliche Folgeeinnahmen Art:

Höhe: €

☐ Bemerkungen

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes ☒ überein ☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

der Jugendhilfeplanung ☒ überein ☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:

Hennef (Sieg), den 20.02.2019
In Vertretung

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Auf der Lützelbach 17, 35781 Weilburg vom 30.07.2018
- Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure, Lichtenweg 15-17, 51465 Bergisch Gladbach vom 11.10.2018
- Rechtsplan
- Begründung
- Textliche Festsetzungen