



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2019/1851
Datum: 18.03.2019

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

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

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

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

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

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

zu T1, Bezirksregierung Düsseldorf
mit Schreiben vom 10.07.2017

Stellungnahme:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf

Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte wird empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe. Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite.

Abwägung:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

zu T2, Landesbetrieb Straßen NRW

mit Schreiben vom 11.07.2018

Stellungnahme:

Das o. g. Plangebiet grenzt im Norden an den Abschnitt 8 der Landesstraße L 331, Ortsdurchfahrt. Somit sind wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung betroffen. Bedenken gegen die Ausweisungen der Bauleitplanung bestehen allerdings keine. Auf die Notwendigkeit, die Lärmvorsorge in Stadtregie zu berücksichtigen, weise ich insbesondere hin, da die Lärmemissionen durch den Straßenverkehr auf der vorhandenen Landesstraße bekannt sind.

Sollten später aufgrund der ertüchtigten Anbindung (heute Wirtschaftswegezufahrt) an die L 331 bauliche Veränderungen notwendig werden, so gehen die Kosten hierfür alleine zulasten der Stadt Hennef. An den Straßenbaulastträger können auch später keine finanziellen Forderungen gerichtet werden, weder hinsichtlich einer späteren Lärmberücksichtigung noch evtl. Umbauten (Gehwege, Querungshilfen etc.). Die Planungen für Umbauten im Bereich der Zufahrt (Wirtschaftsweg zur Wohnbebauung) des vorhandenen Gehweges legen Sie mir bitte frühzeitig zur Prüfung und Zustimmung vor.

Das Niederschlagswasser der Anbindung des Wohngebietes darf nicht auf die Landesstraße geleitet werden.

Abwägung:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

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 $L_r \leq 65$ 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.

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 Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes. In diesem Verträge werden auch die angesprochenen Belange des Landesbetriebes Straßen NRW bezüglich Fußwegeanpassungen und Entwässerung geregelt.

zu T3, LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

mit Schreiben vom 10.07.2018

Stellungnahme:

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.

Abwägung:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

zu T4, Rhein-Sieg-Kreis

mit Schreiben vom 25.07.2018

Stellungnahme:

zu dem oben genannten Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges 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.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Aussagen zur Entwässerung wurden bisher nicht vorgelegt, daher wird auf Folgendes hingewiesen:

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz soll anfallendes Niederschlagswasser auf erstmals zu bebauenden Grundstücken ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit ist vom Erschließungsträger zu führen und im weiteren Bauleitplanverfahren vorzulegen, bzw. im Vorfeld mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

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.

Abwägung:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

zu Abfallwirtschaft

Die vorgetragenen Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

zu Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

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. Da auf Grund der sehr beengten Erschließungssituation nur kleine Grundstücke zu erwarten sind, wird eine Versickerung von Niederschlagswasser unter Beachtung einzuhaltender Abstände zu Kellergeschossen und Nachbargrenzen auf den Grundstücken nur in Einzelfällen möglich sein.

zu Erneuerbare Energien

Die Energieeffizienz der Baumaßnahmen ist im Rahmen der Projektplanung zu beachten. Die Möglichkeit, Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie zu verwenden, lässt der Bebauungsplan zu und wird durch eine freigestellte Aussichtung der Gebäude erleichtert.

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

- Amprion GmbH, mit Schreiben vom 28.06.2018
- Bezirksregierung Arnsberg, mit Schreiben vom 06.07.2018
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, mit Schreiben vom 24.07.2018
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, mit Schreiben vom 28.06.2018
- PLEdoc, mit Schreiben vom 04.07.2018
- Rhein-Sieg Netz GmbH, mit Schreiben vom 02.07.2018
- RSAG AöR, mit Schreiben vom 27.06.2018
- Unitymedia NRW GmbH, mit Schreiben vom 28.06.2018
- Untere Denkmalbehörde, mit Schreiben vom 28.06.2018
- Wahnbachtalsperrenverband, mit Schreiben vom 10.07.2018

1.2 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

zu B1

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 1/2 geschossige Bebauung zulassen, stellen im Vergleich zur Bebauung der Nachbargrundstücke, die durch eine 1 1/2 geschossige 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 Firshöhen 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 „Angebotsbaugebietes“ 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 $L_r \leq 65$ 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 Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure, Lichtenweg 15-17, 51465 Bergisch Gladbach vom 11.10.2018 ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

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 Rechtswirksamkeit 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
- Landwirtschaftskammer 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
- Wahnachtalsperrenverband, mit Schreiben vom 17.12.2018
- Unitymedia NRW GmbH, mit Schreiben vom 02.01.2019

2. **Dem vorgestellten Rechtsplan des Bebauungsplanes Nr. 13.10 Hennef (Sieg) – Söven, Oberpleiser Straße wird zugestimmt.**
3. **Gemäß § 13a i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S.666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV NRW S. 759), wird der Bebauungsplan Nr. 13.10 Hennef (Sieg) –Söven, Oberpleiser Straße mit seinen textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung einschließlich ihrer Anlagen hierzu beschlossen.**

Begründung

Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 20.11.2018 (Abstimmungsergebnis: einstimmig) beraten worden. Diese Abwägungsvorschläge werden dem Stadtrat in der Fassung des vorgelegten Ausschussbeschlusses vorgelegt, da sich bei den der Abwägung zugrunde liegenden Kriterien und Sachverhalte im weiteren Verlauf des Planverfahrens keine Änderungen ergeben haben.

Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 19.03.2019 (Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 4 Enthaltungen der SPD-Fraktion) beraten worden.

Der Rechtsplan und die Satzungsempfehlung sind in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 19.03.2019 (Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 4 Enthaltungen der SPD-Fraktion) beraten worden.

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

Hennef (Sieg), 21.03.2019

Klaus Pipke

Anlagen:

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

Zur Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 20.11.2018:

Liste der eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahmen T1 – T4

Bebauungsplan-Entwurf

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt (Wied)

Stand: 08.11.2018

Textliche Festsetzungen – Entwurf

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt (Wied)

Stand: 08.11.2018

Begründung – Entwurf

Planungsbüro Dittrich, Neustadt (Wied)

Stand: 08.11.2018

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

Zur Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 19.03.2019:

Liste der eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahmen T1 und B1-B2

Bebauungsplan-Rechtsplan

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt (Wied)

Stand: 07.03.2019

Textliche Festsetzungen – Rechtsplan

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt (Wied)

Stand: 07.03.2019

Begründung – Rechtsplan

Planungsbüro Dittrich, Neustadt (Wied)

Stand: 07.03.2019