



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2020/2611
Datum: 22.12.2020

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	03.02.2021	öffentlich

Tagesordnung

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.15 Hennef (Sieg) – Beethovenstraße, Frankfurter Straße, Königstraße, Bundesbahn

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

Dem Antrag, den Bebauungsplan Nr. 01.15 Hennef (Sieg) – Beethovenstraße, Frankfurter Straße, Königstraße, Bundesbahn zu ändern, wird nicht stattgegeben.

Begründung

Es liegt vom 12.10.2020 ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für ein Grundstück im Zentralort, Lindenstraße 28, vor. Antragssteller ist die ... Projekt GmbH (Handelsregisterbekanntmachung vom 01.10.2019 – Neueintragung). Der Antragsteller ist bereit, die Kosten des Bebauungsplanverfahren zu tragen.



Auszug: Gis@NET Stadt Hennef, Luftbild 2016 mit Flurstücken

Planungsrechtliche Situation

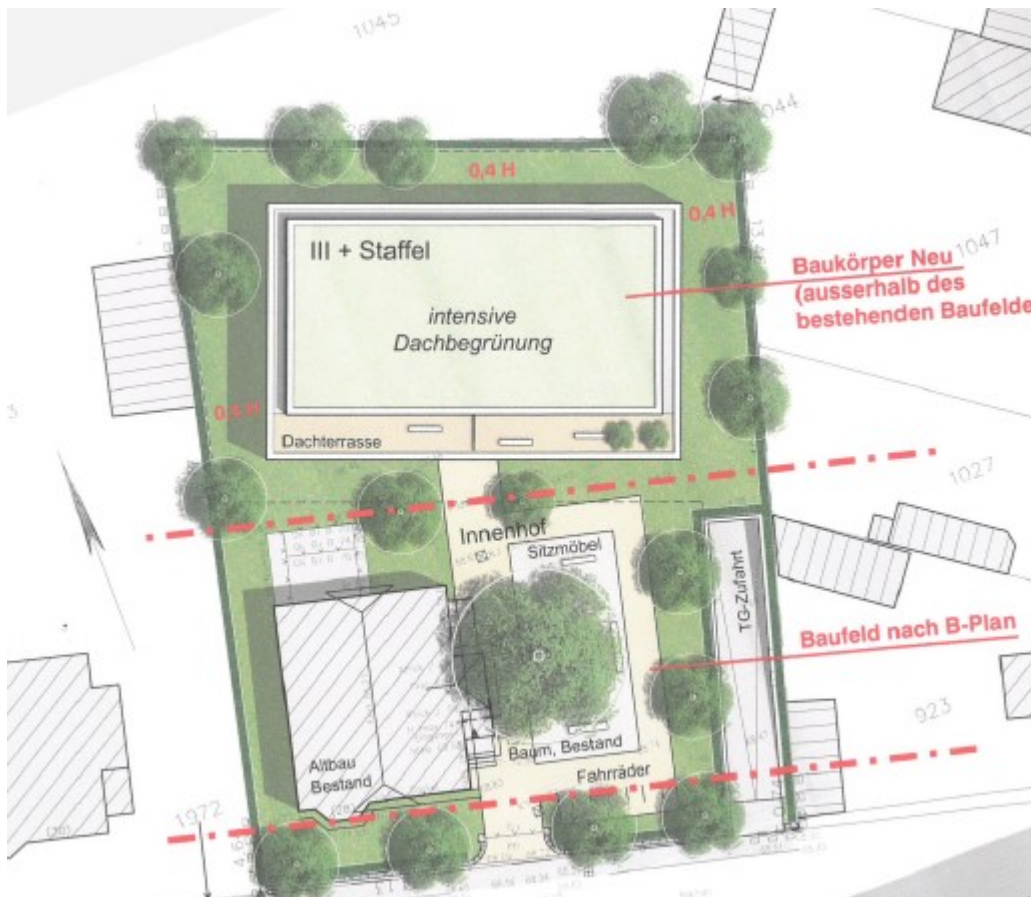
Für die Flurstücke 860 und 861, Lindenstraße 28, besteht bereits Baurecht gemäß dem Bebauungsplan Beethovenstr., Frankfurter Str., Königsstr., Bundesbahn Nr. 01.15. Dieser setzt straßenbegleitend im Abstand von 3m ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie Lindenstraße Richtung Norden ein 20m tiefes Baufenster fest. Von der Lindenstraße und der Beethovenstraße aus werden Wohn- und Geschäftsgebäude, die in diesem Baufenster liegen, erschlossen, überwiegend mit tiefen Grundstücken ins Innere des Blocks. Diese innenliegenden Teile der tiefen Grundstücke dieser Wohn- und Geschäftsbebauung werden bisher durch die planungsrechtliche Festsetzung, die hier keine überbaubare Fläche vorsieht, von jeglicher Bebauung freigehalten, sind begrünt und teilweise mit großen Bäumen bewachsen.



Auszug: Bebauungsplan Beethovenstr., Frankfurter Str., Königsstr., Bundesbahn Nr. 01.15

Dasselbe planungsrechtliche Muster weist auch die nördliche Hälfte des Blocks Mozartstraße, Lindenstraße, Beethovenstraße auf, unterbrochen von der „Alte Brölbahntrasse“, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche, eingerahmt von öffentlicher Grünfläche, festgesetzt ist.

Beantragt wird „die Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit.“



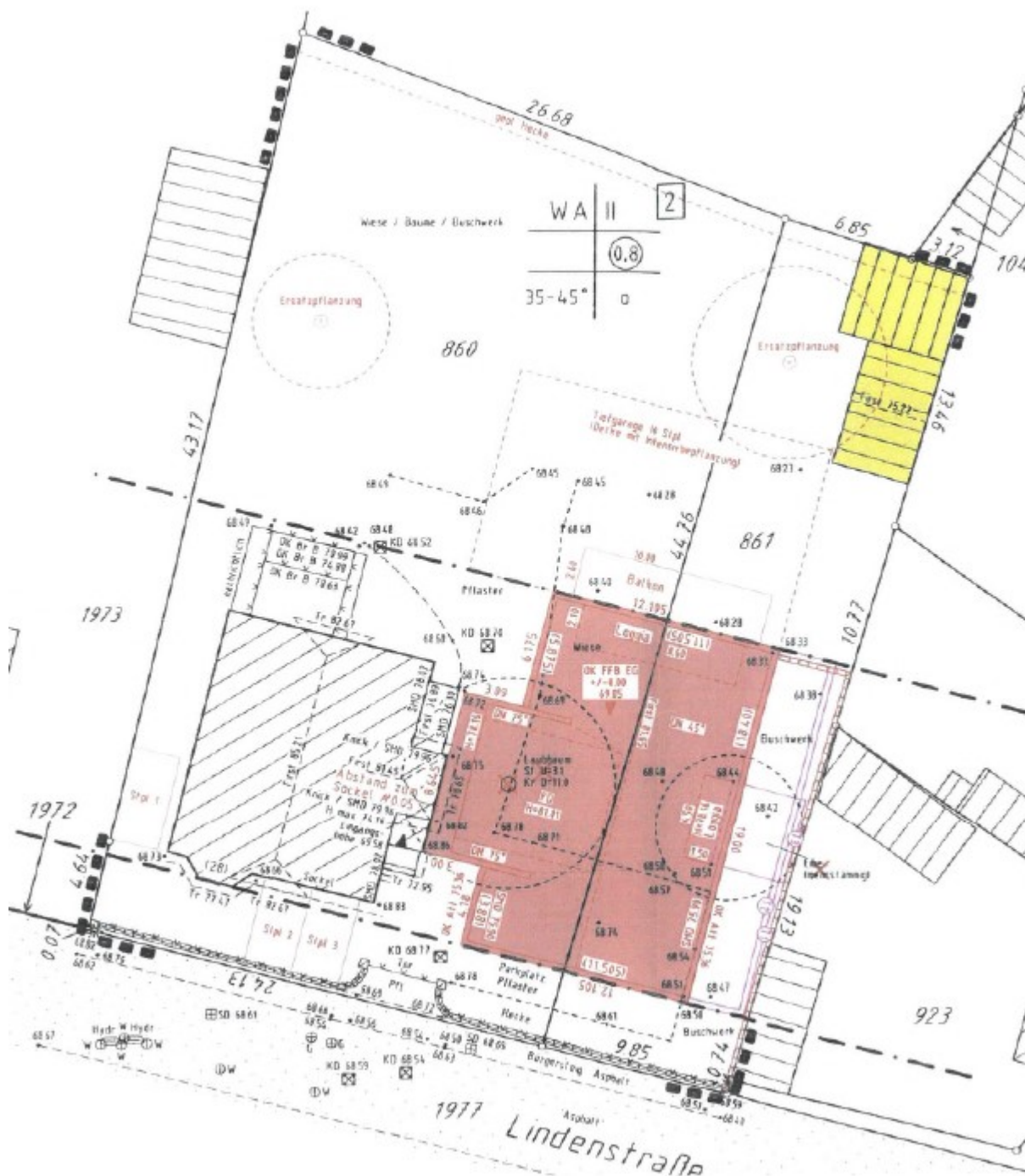
Lageplan/Dachaufsicht zum Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens Lindenstraße

Begründet wird der Antrag wie folgt:

„Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um die Flurstücke 860 und 861, Gemarkung Geistingen, Flur 5. Es ist beabsichtigt, das im Bebauungsplan dargestellte Baufeld „Zur Lindenstraße“ nicht zu überbauen, sondern wie aus den Planunterlagen ersichtlich, im rückwärtigen Bereich des Grundstücks einen Neubau zu errichten. Dieses geschieht im Wesentlichen, um die schützenswerte Trauerbuche im Bereich des bestehenden Baufeldes zu erhalten. Der Bestandsaltbau bildet mit dem schützenswerten Baum ein Ensemble, welches durch den ergänzenden, rückwärtigen Bau einen Hofcharakter entstehen lässt. Der Standort des Baumes soll als Platzfläche ausgebildet werden, von der aus Altbau und Neubau erschlossen werden. Der geplante Neubau soll drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten. Die drei Vollgeschosse nehmen die Traufhöhe des Altbaus auf. Das Staffelgeschoss bleibt wesentlich unter der Firsthöhe des Altbaus. Aus ökologischen Gesichtspunkten haben wir für den Neubau ein extensiv begrüntes Flachdach vorgesehen.“

Bauvorbescheid vom 03.10.2019

Für die Flurstücke 860/861 liegt mit Genehmigung vom 03.10.2019 ein rechtskräftiger Bauvorbescheid vor. Dieser genehmigt innerhalb des Baufensters des BPs Nr. 01.15 östlich neben der Bestandsbebauung Lindenstraße 28 ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage. Der Rechtsinhaber des Bauvorbescheids ist nicht dieselbe Person wie der Antragsteller der Bebauungsplanänderung.



Auszug: Lageplan Bauvoranfrage Lindenstraße 26

Verhältnis Bauvorbescheid zu Planungsrecht

Planungsrecht bricht nicht Bauvorbescheid.

Die Stadt Hennef kann den rechtmäßigen begünstigenden Bauvorbescheid weder einseitig zurücknehmen noch widerrufen. Eine bloße Absichtserklärung des Antragsstellers der B-Plan-Änderung wie im Antrag formuliert („Es ist beabsichtigt, das im Bebauungsplan dargestellte Baufeld „Zur Lindenstraße“ nicht zu überbauen, ...“) hat keinerlei Auswirkungen auf die Rechtmäßigkeit und Ausnutzbarkeit des Bauvorbescheides. Im Übrigen kann auch nur der Rechtsinhaber eines Bauvorbescheides auf denselben rechtswirksam verzichten. Das hat zur Folge, dass aufgrund des Vorbescheides sowohl während eines Planänderungsverfahrens (dass das dem Vorbescheid zugrundeliegende Baufenster „wegplant“) als auch nach dessen

Abschluss weiterhin ein dem Bauvorbescheid entsprechender Bauantrag von der Stadt Hennef genehmigt werden müsste.

Im Ergebnis bestünden nach Abschluss des Planänderungsverfahrens dann Baurechte sowohl „vorne“ an der Lindenstraße über den Bauvorbescheid als auch „hinten“ in der Tiefe des Grundstücks über das Planänderungsverfahren, die vom Grundstückseigentümer jederzeit ausgenutzt werden können.

Laut Antrag soll der B-Plan 01.15 geändert werden, „um die schützenswerte Trauerbuche im Bereich des bestehenden Baufeldes zu erhalten“.

Selbst wenn der Rechtsinhaber des Bauvorbescheides diesen weder kurzfristig ausnutzen noch nach Ablauf verlängern sollte, so dass der Baum zunächst erhalten bleibt, besteht die Möglichkeit, dass der Baum entweder durch die Bauarbeiten an dem dahinterliegenden Mehrfamilienhaus inklusive Tiefgaragenzufahrt neben ihm oder zu einem späteren Zeitpunkt aus anderen Gründen abstirbt.

Spätestens dann ist es naheliegend, dass danach auf dem dadurch wieder freiwerdenden Grundstücks-Anteil vorne an der Lindenstraße auf Antrag des Grundstückseigentümers über eine Befreiung von dem dann geänderten Bebauungsplan oder eine erneute Änderung des B-Planes eine Bebauung realisiert werden soll.

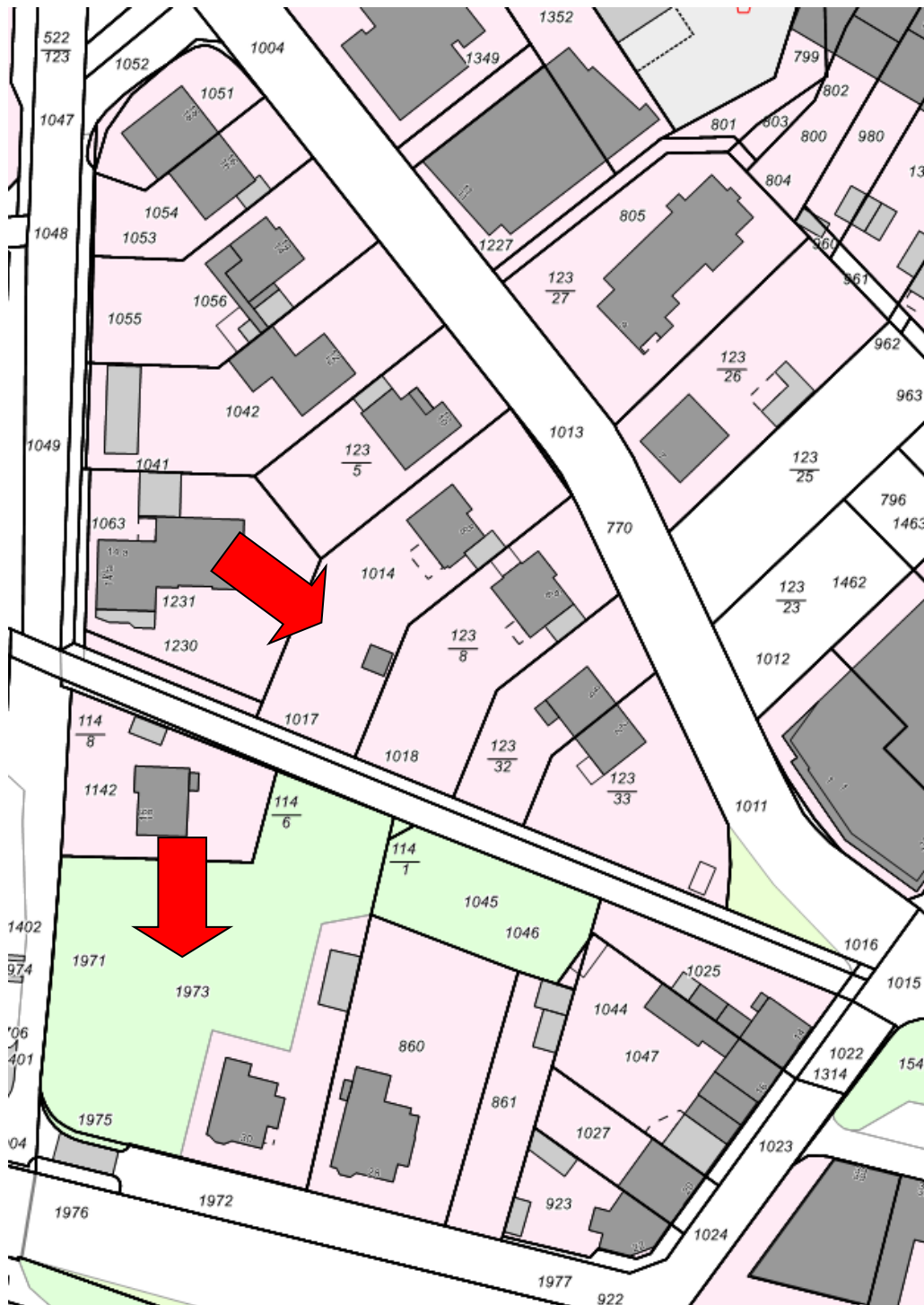
Im Fazit wird die beantragte Planänderung durch die Aufgabe vom BP 01.15 vorgegebenen Planungsziels - bebaut wird straßenbegleitend, das Innere des Blocks wird von Bebauung freigehalten – langfristig dazu führen, dass sowohl straßenrandbegleitend als auch im Inneren des Blocks gebaut werden wird.

Überprüfung des Planungsziels

Zwischen den Planbetroffenen eines Bebauungsplanes existiert eine Beziehung, die auf Gegenseitigkeit angelegt ist und die zur Bewahrung des Gebietscharakters verpflichtet, aber auch berechtigt. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dem Schutz des Baunachbarn dienen, dessen Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs derselben Festsetzung liegt, weil die gegenseitigen Beschränkungen ein nachbarliches wechselseitiges Austauschverhältnis begründen. Bei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hängt die nachbarschützende Wirkung davon ab, welchen Zweck die planaufstellende Gemeinde mit ihr im Einzelfall verfolgte. Dieser Zweck ist durch eine Auslegung des Bebauungsplans zu ermitteln, die Anhaltspunkte hierfür lassen sich dem Lageplan, der Begründung oder den Planaufstellungsunterlagen entnehmen.

Im Bebauungsplan Nr. 0.15 wird durch die Festsetzung der hinteren Baugrenze ein wechselseitiges Austauschverhältnis mit nachbarschützender Wirkung zugunsten der benachbarten liegenden Wohngrundstücke geschaffen. Durch die Grenze wird ein „beruhigter“ Blockinnenbereich erzeugt und kein vergleichbares „Dürfen und Dulden“ von Bebauung der jeweiligen Grundstückseigentümer und ihrer Nachbareigentümer eröffnet.

Der vorliegende Antrag auf Planänderung durchbricht dieses gegenseitige Austauschverhältnis, da auf einem Grundstück eine mehrgeschossige Wohnbebauung ermöglicht werden soll, auf den benachbarten Grundstücken jedoch weiterhin die Bebauung ausgeschlossen bliebe. Diese haben jedoch, wie dem Lageplan zu entnehmen ist, ihrerseits mehr als ausreichend Fläche für Baumöglichkeiten, die diejenigen der Flurstücke 860/861 tw. noch deutlich überschreiten (v.a. das Flurstück 1973). Dies gilt im Übrigen nicht nur für die Blockhälfte südlich der „Alten Bröltalbahn“, sondern auch die Blockhälfte nördlich der Trasse.



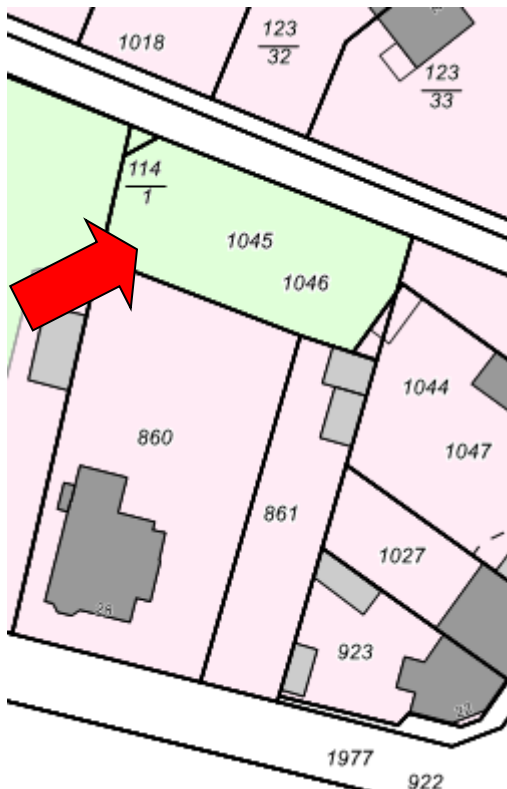
Auszug: Gis@NET Stadt Hennef, ALKIS Flächen mit Flurstücken

Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dem individuellen Bauwunsch durch die Verschiebung der Baugrenzen bzw. die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters nur für das neu geplante Gebäude nachzukommen, führt nicht zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des BauGB, da ein solches Vorgehen weder die Frage beantwortet,

- wie zukünftig mit vergleichbaren individuellen Bauwünschen auf benachbarten ähnlich tiefen Grundstücken umgegangen werden soll

- wie der Wunsch nach Ruhe in den bisher ungestörten Blockinnenbereichen im Verhältnis zum Wunsch nach einer zusätzlichen Wohnnutzung abgewogen werden soll
- wie mit hohem altem Baumbestand auf den für die Nachverdichtung geeigneten Nachbargrundstücken umgegangen wird
- wie eine sinnvolle Erschließung solcher Bauvorhaben gestaltet wird
- ob und wie der öffentliche Straßenraum die durch die Nachverdichtung ausgelösten zusätzlichen Besucher- oder Lieferverkehre aufnehmen kann

Zudem würden durch eine auf die Flurstücke 860/861 begrenzte Bebauung die zwischen diesen und der „Alten Bröltalbahn“ gelegenen und einem anderen Grundstückseigentümer gehörenden Grundstücke 114/1, 1045 und 1046 „gefangen“ und praktisch kaum noch für eine Nachverdichtung gesondert erschließbar.



Auszug: Gis@NET Stadt Hennef, ALKIS Flächen mit Flurstücken

Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob eine Nachverdichtung dieses bisher weitgehenden begrünten Blockinnenbereiches in Anbetracht der in unmittelbarer Nähe bereits stattgefundenen und weiter fortschreitenden Innenstadtnachverdichtung an Lindenstraße, Bahnhofstraße und Marktplatz z.B. unter klimatischen Aspekten angebracht ist. Nachdem der Zentralort Hennef keine nennenswerten öffentlichen Grünflächen aufweist, ist der Erhalt innenstadtnaher privater unbebauter Grünflächen aus Gründen der Klimaanpassung (z.B. Vermeidung von hochsommerlichen Hitzeinseln) sinnvoll

Fazit: Der beantragte Einzelwunsch nach einer weitergehenden baulichen Ausnutzung der tiefen Flurstücke 860/861 als es der Bebauungsplan zulässt über den Weg einer B-Planänderung führt nicht zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Ein Planungserfordernis ist nicht gegeben.

Das Planungsziel des grünen Blockinnenbereichs zwischen Mozartstraße, Lindenstraße und Beethovenstraße als Rahmen der „Fuß-Radwege-Verbindung der „Alten Bröltalbahn“- Trasse sollte beibehalten werden und keine einzelgrundstücksbezogene Planänderung diesen Grundzug der Planung aufheben.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag nicht stattzugeben und den Bebauungsplan Nr. 10.15 nicht zu ändern.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|--|--|
| ☒ Keine Auswirkungen | ☐ Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: € |
| ☐ Jährliche Folgekosten | Personalkosten: € |
| ☐ Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses €
% |
| ☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: € |
| Haushaltsstelle: | 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 22.12.2020

Mario Dahm

Anlagen

**Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß BauGB in Hennef
Lindenstraße 28**