Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Anfrage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP: _____**
Vorl.Nr.:	F/2021/0281	**Anlage Nr.: _____**
Datum:	21.06.2021	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	21.06.2021	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan und Veränderungssperre für den Bereich Frankfurter Straße / Lindenstraße / Mozartstraße

Anfragentext

Auf die beigefügte Anfrage der SPD-Fraktion vom 08.03.2021 wird verwiesen.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen beschloss in seiner Sitzung vom 25.02.2021, dass dem Antrag der … Projekt GmbH, den Bebauungsplan Nr. 01.15 zu ändern, stattgegeben wird.

Die Verwaltung wurde vom Ausschuss beauftragt,

1. *„Das Bauleitplanverfahren gem. Antrag für die Flurstücke Gemarkung Geistingen Flur 5 Nm. 860 und 861 einzuleiten und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen, um die geplante Bebauung im hinteren Teil des Grundstücks zu ermöglichen. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass der Begünstigte den positiven Bauvorbescheid für den vorderen Grundstücksanteil rechtsgültig und dauerhaft auf deren Inanspruchnahme verzichtet. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.*
2. *Möglichkeiten zum dauerhaften Schutz des Bestandshauses sowie der Trauerbuche zu finden und umzusetzen.*
3. *Im gleichen Verfahren den Bebauungsplan für die weiteren Flurstücke zwischen Mozartstraße und Linden Straße bis zum Stichweg vor der Meys Fabrik anzupassen. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten der Stadt Hennef.!*

Die o.g. Anfrage hat hierzu die Frage gestellt:

1. Wie kann ein erteilter Bauvorbescheid überhaupt rechtssicher „zurückgegeben“ werden? Wir bitten um Erläuterung der rechtlichen Zusammenhänge. Gleichzeitig fordern wir die Verwaltung auf, diese im Beschluss genannte Bedingung durchzusetzen, bevor ein Planverfahren überhaupt in Gang gesetzt wird.

Zu 1:
Für die Flurstücke 860/861 liegt mit Genehmigung vom 03.10.2019 ein rechtskräftiger Bauvorbescheid vor. Mittlerweile ist die … Projekt GmbH, (die juristische Person, die den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.15 gestellt hat), auch Inhaberin dieses Vorbescheids. Am 27.04.2021 hat die … Projekt GmbH für das Bauvorhaben Lindenstraße 26 (Gemarkung Geistingen, Flur 5, Flurstück 860, 861) in 53773 Hennef die Verlängerung der Geltungsdauer des vorbezeichneten Vorbescheides bis zum 03.10.2023 beantragt.

Den Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheides begründet die die … Projekt GmbH wie folgt:

„Der Antrag folgt ausnahmsweise zu diesem frühen Zeitpunkt, damit die … Projekt GmbH in Anbetracht des bevorstehenden Bauleitplanverfahrens und der damit einhergehenden Änderung des Bebauungsplans (01.15) zwecks Bebauung im hinteren Teil der o.g. Grundstücke für einen angemessenen Zeitraum (Dauer der Änderung des Bebauungsplanes) auf die Inanspruchnahme des Vorbescheides verzichten kann. Nach Erhalt der Genehmigung der beantragten Verlängerung der Geltungsdauer des o.g. Vorbescheides wird die … Projekt GmbH bis zum 01.04.2023 unwiderruflich auf dessen Inanspruchnahme verzichten. Damit soll gewährleistet werden, das im Falle eines Scheiterns der Änderung des Bebauungsplanes eine Bebauung unter den aktuell gültigen baurechtlichen Voraussetzungen weiterhin möglich ist.“

Die Stadt Hennef kann den rechtmäßig begünstigenden Bauvorbescheid weder einseitig zurücknehmen noch widerrufen. Der Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheides ist genehmigungspflichtig. Die Stadt Hennef beabsichtigt daher, die Genehmigung zu erteilen.

Allerdings widerspricht dieses Vorgehen des Inhabers des Bauvorbescheides dem Ausschussbeschluss vom 25.02.2021, der die Bebauungsplanänderung davon abhängig macht, dass der Begünstigte der positiv beschiedenen Bauvoranfrage für den vorderen Grundstückteil *„rechtsgültig und **dauerhaft** auf deren Inanspruchnahme verzichtet“*.

Solange diese Voraussetzung nicht vorliegt, wird die Verwaltung das Planänderungsverfahren **nicht** einleiten.

2. Welche Mittel hat die Verwaltung, um den vielfach thematisierten alten Baum an der Lindenstraße effektiv zu schützen? Lässt sich hier ein Vertrag mit dem Vorhabenträger schließen, der entsprechend sanktioniert werden kann, wenn der Baum durch Baumaßnahmen Schaden nimmt bzw. in einem kurzen zeitlichen Zusammenhang doch gefallt wird? Eine bloße Absichtserklärung halten wir für nicht ausreichend.

Zu 2:
Die Blutbuche (Hängeform) fällt aufgrund ihres Stammumfangs unter die Hennefer Baumschutzsatzung. Allerdings schreibt die Satzung die Erteilung einer Ausnahme von den genannten Verboten vor, wenn „*eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann*“ (§ 3 (1) Buchst. b)). Da der Baum mittig in einer überbaubaren Fläche steht, würde diese Regelung greifen und eine Ausnahmegenehmigung zwingend nach sich ziehen.

Bei der Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist eine Ausweisung als Naturdenkmal nachgefragt worden. Die daran geknüpften hohen Anforderungen („*Naturdenkmäler sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist*“ § 28 BNatSchG) wurde aber als nicht gegeben angesehen.

Der Abschluss eines Vertrages mit den in der Frage erwähnten Zielen ist prinzipiell möglich. Nicht möglich wäre allerdings, dem Vertragspartner zum Ausgleich die Schaffung von Baurecht zuzusagen. Dies würde gegen das Abwägungsgebot im Planungsprozess verstoßen, da dieser ergebnisoffen und ungebunden abzulaufen hat.

Daher dürfte für den Vorhabenträger kein Anreiz bestehen, einen entsprechenden Vertrag abzuschließen.

Auch eine Neubeplanung durch Änderung des Bebauungsplanes in Verbindung mit einer Veränderungssperre bzw. mit Zurückstellung des Baugesuchs gem. § 15 BauGB „bricht“ nicht die bereits positiv beschiedene Bauvoranfrage.

3. Wie kann die im Beschluss festgelegte Fläche sinnvoll erschlossen werden, ohne den Fußweg zwischen Markt/Bahnhof und Meys Fabrik in seiner jetzigen Form aufzugeben? Wir halten den Erhalt des Weges auch als Schulweg für absolut notwendig und lehnen jede Maßnahme ab, die diese Verbindung gefährdet.

Zu 3:
Dieser Themenpunkt wäre im Bauleitplanverfahren zu klären und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht verbindlich beantwortet werden.

4. Wie ist eine Bebauung der heute begrünten Flache aus städtebaulichen und ökologischen Gründen zu bewerten?

Zu 4:
Gegenüber den hochverdichteten Bereichen Theodor-Heuss-Allee im Westen, dem Marktplatz im Osten, dem Hennef-Mitte im Süden stellt das Areal zwischen Mozartstraße und Bahntrasse ein vergleichsweise locker bebautes, von Gärten geprägtes Gebiet im Hennefer Zentrum dar. Seine Bedeutung erhält er u.a. durch den vielfältigen Altholzbestand, der ihn z.B. von Neubaugebieten unterscheidet. In letzteren sind aufgrund der kleinen Gärten Bäumen mit größeren Kronen – unabhängig vom Gestaltungswillen und der erforderlichen Entwicklungszeit - kaum mehr möglich. Altbaumreiche, größere, entwickelte Gärten fungieren vielfach als Rückzugsraum z.B. für Höhlenbrüter (z.B. Meisen, Kleiber, Stare) oder Arten mit größeren Fluchtdistanzen bzw. Reviergrößen (Mönchsgrasmücke, Zaunkönig). Auch klimatisch und lufthygienisch übernehmen sie wichtige Funktionen im städtisch geprägten Innenbereich. Eine substantielle Bewertung der lokalklimatischen Funktionszusammenhänge liefert eine Klimafunktionskartierung. Diese ist beauftragt und wird Ende des Jahres Ergebnisse liefern.

5. Ist der Verwaltung bekannt, ob von Seiten der Grundstückseigentümer überhaupt ein Interesse an einer Wohnbebauung an dieser Stelle besteht?

Zu 5:
Am 19.05.2021 ging folgende Mail zu dem Sachverhalt an den Bürgermeister ein:

„…Wie wir erfahren haben, wurde vom Stadtrat entgegen Ihrer Beschlussvorlage beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren für die "freie" Fläche zwischen Lindenstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße einzuleiten. Da wir in der Lindenstraße wohnen und unser Garten Teil der besagten "freien" Fläche ist, betrifft uns eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans unmittelbar.

Offizielle und verlässliche Informationen zu diesem Thema findet man bedauerlicherweise online bisher keine. Wie wir jedoch auf Umwegen erfahren haben, steht eine Bebauung im hinteren Teil eines direkt an uns angrenzenden Gartens im Raum. Dadurch würde die zusammenhängende Grünfläche im genannten Bereich – bestehend aus mehreren Gärten verschiedener EigentümerInnen - erheblich beeinflusst und als Einheit zerstört. Gegen eine dementsprechende Änderung des Bebauungsplans möchten wir ganz ausdrücklich Widerspruch einlegen. Wir haben keinerlei Interesse daran, dass die im inneren Bereich der

genannten zusammenhängenden Grünfläche liegenden Teilstücke bebaut werden dürfen. Aus unserer Sicht muss diese letzte zusammenhängende größere Grünfläche im Hennefer Zentrum unbedingt erhalten werden. …“

Die Haltung der übrigen Eigentümer im Plangebiet sind der Stadtverwaltung bisher nicht bekannt. Diese wird im Rahmen im Bauleitplanverfahrens über die Öffentlichkeitsbeteiligung in Erfahrung gebracht.

6. Mit welchen Kosten für den städtischen Haushalt ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens und der Umsetzung des Bebauungsplans zu rechnen?

Zu 6:
Berechnungen nach Tabelle
§ 21 Honorare für Grundleistungen bei Bebauungsplänen HOAI

2,5 ha HZ III
21305 + (2,5-2) * (37628-28102)
3-2

=26.068 €
+ 6% Nebenkosten
+ 19% MwSt

= 32.585 €

+ Lärmgutachten	5.000 €
+ Artenschutzgutachten	5.000 €
+ Abwägung	2.000 €
+ Vermessung	9.000 €
+ Öffentlichkeitsarbeit/ Moderation Eigentümerverhandlungen	8.000 €

Gesamt= 61.585 €

Der Anteil des Antragsstellers an den Kosten des Bauleitplanverfahrens beträgt 4046 € (6,6% Flächenanteil).

Die tatsächlichen Kosten stehen erst nach Einholung der entsprechenden Angebote fest. Die geschätzten Kosten werden für den neuen Haushalt angemeldet, damit die Verwaltung handlungsfähig ist, sollten die vom Ausschuss beschlossenen Bedingungen für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens doch noch eintreten.

Hennef (Sieg), den 09.06.2021

Mario Dahm
Bürgermeister

Anlagen:

- Anfrage SPD –Fraktion vom 08.03.2021
- Antrag auf Verlängerung
- E-Mail Anfrage Grundstückseigentümer