



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2023/4116

Anlage Nr.: _____

Datum: 28.08.2023

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	13.09.2023	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 06.2 Hennef (Sieg) - Lauthausen, Alte Dorfstraße

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)
2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Entwurfs
3. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

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 frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zu B1,
mit Schreiben vom 20.10.2022

Inhalt des Schreibens:

1. Es wird beantragt, die Gebäude in Form von 2-vollgeschossigen Wohnhäusern mit flachem Walm- oder Satteldach auszuführen (max. Kriechspeicher).
2. Daraus ergeben sich -wie im Plan vorgesehen- 6 Gebäude; d.h. auch: keine Doppelhäuser.
3. Die Höhe der Gebäude darf dabei - wie im Entwurf vorgesehen - den dörflichen Charakter nicht negativ beeinflussen, d.h. die Firsthöhen sollten 7 m nicht übersteigen.

4. Aus Fahrtrichtung Oberauel dürfen die Gebäudekörper nicht wie 3-geschossig wirken. Hier muss ggf. das Gelände aufgefüllt werden.
5. Für jede Wohneinheit müssen mindestens 2 (besser 3) Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen werden (d.h. 4-6 Parkplätze pro Gebäudeeinheit). Aktuell parken bereits 10 Fahrzeuge am Straßenrand auf der privaten Fläche der Fam. ... Sobald im oberen Bereich der möglichen Bebauung (angrenzend an die Kreisstraße) Häuser entstehen, fallen diese weg. Hier muss weiterer Parkraum geschaffen werden - ggf. von den Eigentümern der bestehenden Bebauung.
6. Der geplante Parkstreifen rechts der Fahrbahn (bei Fahrtrichtung Dorfmitte) besteht bereits. Die Stadt hat vor ca. 18 Jahren durch Einbringen von Schotterrasen den Seitenstreifen befestigt und als Parkraum frei gegeben.
7. Ob ein Gehweg notwendig ist, entscheidet die Verwaltung nach Sachlage. Hinweis: im eigentlich kritischen Bereich - Anfang der Kurve in Höhe der Haus-Nr. 29 - muss der Gehweg enden, da hier Privatgelände mit Parkplätzen eine Weiterführung behindert.
8. Eine Kostenbeteiligung der Anlieger an den Straßen-Ausbaukosten, die nicht Nutznießer der geplanten Bebauung sind, darf nicht erfolgen. Bei der Herstellung der Straße wurden seinerzeit in diesem Bereich bereits 90% der Kosten abgerechnet und die Straße als „fertige Straßenverbindung“ deklariert. Der Seitenstreifen ist in diesem Zusammenhang natürlich in die Berechnungen mit eingegangen und somit bereits bezahlt worden.

Weitere Forderungen/Anregungen behalten wir uns vor.

Abwägung:

Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen.

zu 1:

Es gibt keinen städtebaulichen Grund, für die Bebauung südlich der Alten Dorfstraße Dachformen auszuschließen, die schon die umliegende Bebauung prägen. Die für die Gebäudehöhe maßgeblich Firsthöhe entspricht ebenfalls den Höhen der umliegenden Gebäude.

zu 2:

Der Bebauungsplan lässt nur Einzelhäuser zu. Die Anzahl wird nicht bestimmt, sondern richtet sich nach der künftigen Grundstücksaufteilung.

zu 3:

Die maximale Firsthöhe ist mit 9,00 m über dem natürlichen Gelände so bemessen, dass zwei Geschosse einschließlich ausgebautem Dachgeschoss zulässig sind. Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB entspricht das einem für diesen Standort angemessenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Wichtig ist, Wohnraum auf mehreren Ebenen übereinander anordnen zu können, statt diesen auf einer Ebene mit einer großen Grundfläche errichten zu müssen.

zu 4:

Die maximale Firsthöhe ist bezogen auf das natürliche Gelände. Aufschüttungen sind städtebaulich nicht erforderlich, um ggf. das unterste Geschoss talseitig nicht mehr sichtbar zu machen.

zu 5:

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Landesbauordnung. Das gilt gleichermaßen für die neue wie für die vorhandene Bebauung. Parkmöglichkeiten für die vorhandene Bebauung bereit zu stellen, ist nicht Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes.

zu 6:

Der Straßenraum soll im Rahmen der vorliegenden Planung nicht so reduziert werden, dass vorhandene Parkmöglichkeiten nördlich der Fahrbahn verloren gehen.

zu 7:

Die Frage eines späteren Straßenausbaus und ob dabei ein separater Gehweg errichtet

wird, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Der öffentliche Straßenraum ist grundsätzlich ausreichend breit, um einen gesonderten Gehweg anlegen zu können.

zu 8:

Die Frage der Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

zu B2,

mit Schreiben vom 13.10.2022

Inhalt des Schreibens:

Bezugnehmend auf die öffentliche Bekanntmachung, der Mitteilung des Amtsblattes vom 6.09.2022, bitten wir um eine Auskunft/Erläuterung zu den Planunterlagen.

Zu 3.1.2 Innere Erschließung

Wie setzt sich das Verfahren fort, sollte ein Eigentümer der südlich angrenzenden Grundstücke seine Fläche nicht für den geplanten Gehweg zur Verfügung stellen?

Zu 3.2.1. Städtebauliche Idee

„Die Traufhöhe soll bezogen auf das veränderte Gelände mit etwa 6 nur zwei Geschosse sichtbar werden lassen und verhindern, dass ein talseitig freigelegter Keller in der Ansicht ein drittes Geschoss hinzufügt.“

Müssen die Häuser auf der Höhe der Straßenebene errichtet werden? Und ist somit ein Anfüllen der Grundstücke erforderlich, oder könnte ein Objekt ohne Keller auch tiefer liegen?

Zu 3.2.4. Haustypen

Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auf 2 festgelegt. Dürfen diese auch als Doppelhaus ausgeführt werden?

Zu 8. Kosten und Finanzierung

„..... Beitragspflichtig sind alle Grundstücke, die einen Vorteil aus der Verbesserungsmaßnahme haben.“

Wann kann eine Aussage über die Höhe der Ausbaukosten der Alten Dorfstr. geben werden?

Wird der Parkstreifen in jedem Fall mit ausgebaut oder kann die bisherige Nutzung (unbefestigt) auch weiterhin fortgeführt werden?

Welche Grundstücke erzielen einen Vorteil aus der Verbesserungsmaßnahme? Auf welche Eigentümer werden die Kosten des Straßenausbaus umgelegt?

Abwägung:

Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen.

zu Innere Erschließung:

Die für die öffentliche Verkehrsfläche erforderlichen Flächen, ggf. einschließlich gesondertem Gehweg sind in der Planzeichnung festgesetzt. Soweit erforderlich, wird die Stadt Hennef dafür den entsprechenden Grunderwerb tätigen oder die Fläche im Zuge des Vorkaufsrechts ins Eigentum übernehmen.

zu Städtebauliche Idee:

Die Gebäudehöhe ist bezogen auf das natürliche Gelände. Für den Anschluss und Höhenausgleich an die Alte Dorfstraße kann es somit erforderlich sein, das Gelände entsprechend aufzufüllen. Für die östlichen Bauplätze kann das bedeuten, dass dort nur ein Geschoss ggf. mit zusätzlichem Dachgeschoss über Straßenniveau möglich ist. Abgrabungen im unmittelbaren Bereich um die Gebäude (bis) 3 m Abstand sind nicht zulässig.

zu Haustypen:

Der Bebauungsplan lässt nur Einzelhäuser zu. Doppelhäuser sind somit ausgeschlossen und an diesem Standort als zu verdichtete Bauform städtebaulich nicht erwünscht.

zu Kosten und Finanzierung:

Die Frage des Straßenausbaus, von Kosten und der Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Der öffentliche Straßenraum ist grundsätzlich ausreichend breit, um einen gesonderten Gehweg anlegen und den nördlich der Fahrbahn vorhandenen Parkstreifen erhalten zu können.

zu T1, Rhein-Sieg-Kreis

mit Schreiben vom 17.10.2022

Stellungnahme:

Kreisstraßenbau

In verkehrstechnischer Sicht wird eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs am Knotenpunkt „Alte Dorfstraße/K36“ auf Basis des geplanten Bauvorhabens nicht erwartet. Es wird auf die Erstellung eines in der Begründung angekündigten Verkehrsgutachtens verwiesen, als Grundlage für eine weitere Verfahrensbeteiligung gemäß 4 (2) BauGB. Die kreiseigenen Flurstücke Nr. 497 und 501 dürfen nicht überplant werden.

Es wird angeregt, eine Verkehrslärbetrachtung hinsichtlich der parallel zum Plangebiet verlaufenden K 36 anzustellen, da eine negative Lärmbeeinflussung aus dem Bereich der K 36 auf das Plangebiet -bei derzeitiger Darstellung des BP-Geltungsbereiches- nicht ausgeschlossen werden kann. Mögliche Lärmschutzmaßnahmen und die daraus resultierenden Kosten werden nicht durch den Rhein-Sieg-Kreis als Straßenbaulastkörper erbracht.

Erneuerbare Energie

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1 a Abs.5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an dem Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Daher sollte der Einsatz von erneuerbarer Energie geprüft werden. Nach § 1 Abs.6 Nr. 7 f BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solarenergetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 3901-4020 Wh/m²/a sowie bei Photovoltaik von 970-1006 kWh/m²/a. Aufgrund der derzeitigen Energiekrise und der einhergehenden Energieknappheit wird empfohlen, entsprechende Hinweise zum Einsatz von erneuerbaren Energien in die Planunterlagen aufzunehmen. Hier kommen z.B.

Solarmodule in ortsfesten technischen Anlagen selbständiger Art wie Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie oder Blockheizkraftwerke zur energetischen Versorgung in Frage. Für detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen einer konkreten Anlage steht die Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage www.energieundklima-rsk.de zur Verfügung.

Klimaschutz

Zusätzlich zu verbindlichen Gehölzpflanzungen wird empfohlen, die Anlage von „Schottergärten“ auszuschließen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25a BauGB kann aus städtebaulichen Gründen für Vorgartenflächen eine Bepflanzung und Begrünung vorgeschrieben werden. Über entsprechende Festsetzung können zu begrünende Flächenanteile, die Qualität der Bepflanzung oder ein Verbot von flächiger mineralischer Bodenbedeckung, Folien und Vliesen sichergestellt werden.

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes 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

Die Entwässerung ist im weiteren Verfahren darzulegen.

Bodenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Bezüglich der mit der Planung einhergehenden Eingriffe in das Schutzgut Boden besteht dennoch die Pflicht, die Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen.

Räumliche Planung, Naturschutzprojekte

Die Vermeidungsmaßnahme aus der ASP II sollte in die textlichen Festsetzungen übernommen werden.

Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden:

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbdurchsichtiger Gläser, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

Hinweis zu Lichtemissionen:

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen

für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

Vorsorglich wird auf das zum 1.3.2022 in Kraft getretene „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften (BNatSchGuaÄndG)“ mit der Vorschrift „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ - § 41a BNatSchG - hingewiesen. Diese Vorschrift tritt zwar erst nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft, sollte aber bereits bei aktuellen Planungen berücksichtigt werden.

Rahmenbedingungen - Regionalplan

Die Aussage in Ziffer 2.2 der Begründung: „Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein—Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) ausgewiesen.“ trifft nicht zu. Sowohl der gültige Regionalplan als auch der Entwurf des kommenden Regionalplanes weisen Lauthausen als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich aus.

Abwägung:

Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen.

zu Kreisstraßenbau

Seitens der Stadt Hennef wird die Einschätzung geteilt, dass in verkehrstechnischer Sicht eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs am Knotenpunkt „Alte Dorfstraße / K 36“ nicht zu erwarten ist. Auf die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird daher verzichtet, zumal der Bebauungsplan an dieser Stelle kein neues / erstmaliges Baurecht schafft, sondern die bauliche Nutzung und den damit verbundenen Verkehr gegenüber der bisherigen Rechtslage nicht wesentlich ausweitet.

Die kreiseigenen Flurstücke Nr. 497 und 501 werden in der Fassung zur Offenlage aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgegrenzt. Es besteht dafür ohnehin kein zwingender städtebaulicher Regelungsbedarf.

Zu den möglichen Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der Kreisstraße K 36 wurde ein gesondertes Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure erstellt, das zusammenfassend zu dem Ergebnis kommt, dass auf Grundlage der gemäß RLS 19 prognostizierten Berechnungsergebnisse die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Plangebietes im Nahbereich der K 36 während des Tages- und Nachtzeitraumes teilweise / zeitweise überschritten werden. Es handelt sich somit um ein schalltechnisch vorbelastetes Plangebiet. Mit zunehmendem Abstand zur K 36 ergeben sich im westlichen Plangebietsbereich geringere Geräuscheinwirkungen, so dass in diesen Bereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise / zeitweise eingehalten werden. Graner + Partner Ingenieure hat Vorschläge für mögliche Schallschutzmaßnahmen benannt, die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 als Grundlage für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ermittelt und Hinweise für schalldämmte Lüftungselemente für Schlafräume und zur Anordnung von zu Schlafzwecken genutzten Räumen und Außenwohnbereichen formuliert. Diese Vorkehrungen und Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu Erneuerbare Energie

Die vorgetragenen Empfehlungen zum Einsatz von erneuerbaren Energien werden als

Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.

zu Klimaschutz

Den Anregungen folgend, sind im Bebauungsplan Textliche Festsetzungen getroffen, die „Schottergärten“ ausschließen und eine flächendeckende Begrünung nicht baulich genutzter Grundstücksflächen vorschreiben.

zu Abfallwirtschaft

Die vorgetragenen Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.

zu Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen besteht bereits Baurecht und diese sind zudem schon über die in der Alten Dorfstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Die bestehende Entwässerung bleibt von der Aufstellung des Bebauungsplanes unberührt.

zu Bodenschutz

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen besteht bereits Baurecht über die 1. Änderung der Abgrenzungssatzung Hennef (Sieg) – Lauthausen von 1996, auch wenn dieses Baurecht bislang nicht ausgeübt wurde. Planungsrechtlich werden somit keine neuen Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und es ergibt sich keine Pflicht, die Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen.

zu Räumliche Planung, Naturschutzprojekte

Die Vermeidungsmaßnahme aus der ASP werden in die Textlichen Festsetzungen übernommen. Die vorgetragenen Hinweise zu Vogelschlag an Gebäuden und Lichtemissionen werden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu Rahmenbedingungen - Regionalplan

In der Begründung wird korrigiert, dass der gültige Regionalplan Lauthausen als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich ausweist.

zu T2, Deutsche Telekom Technik GmbH

mit Schreiben vom 05.10.2022

Stellungnahme:

Gegen die Planung werden keine Einwände vorgetragen. Es wird jedoch auf vorhandene Telekommunikationslinien der Telekom hingewiesen, die bei Bauarbeiten zu beachten sind.

Abwägung:

Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen.

Sofern Baumaßnahmen an der öffentlichen Verkehrsfläche stattfinden, wird die Deutsche Telekom Technik GmbH seitens der Verwaltung frühzeitig darüber informiert.

zu T3, BR Düsseldorf – zu Kampfmittel

mit Schreiben vom 25.10.2022

Stellungnahme:

Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme. Eine Garantie, dass sich auf dieser Fläche keine Kampfmittel mehr befinden, kann nicht gewährt werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Abwägung:

Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen.

In den Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise zu „Kampfmittelfreiheit“ aufgenommen.

zu T4, Köln-Bonn-Airport

mit Schreiben vom 14.10.2022

Stellungnahme:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der gesetzlich festgelegten Schutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz wie auch außerhalb der festgesetzten Bauschutzbereiche. Dennoch ist in dem Plangebiet mit abwägungsrelevanten Fluglärmimmissionen sowohl in der Tageszeit als auch in der Nacht zu rechnen. Das Plangebiet liegt in der Verlängerung der Bahnachsen der Parallelbahnen und hat einen geringen Horizontalabstand zu den festgelegten An- und Abflugrouten dieser Bahnen. Die Flughafen Köln/Bonn GmbH regt an, diesen Planungsbelang sowie die hieraus resultierenden Anforderungen an Schalldämmmaße in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzuführen. Hierbei ist auf die Lage des Plangebietes in Bezug auf den Flughafen Köln/Bonn und das mit ihr einhergehende Maß an Fluglärm hinzuweisen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes wird zudem angeregt, eine Festlegung gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB zur Ausstattung von Schlafräumen mit Schallschutz und schallgedämmter Belüftung aufzunehmen. Eine entsprechende Formulierung könnte beispielsweise lauten:

„Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe des Flughafens Köln/Bonn und in der Nähe der festgelegten Flugrouten. Hierdurch ist im Planbereich mit nächtlichen Fluglärmimmissionen zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den entsprechenden Räumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm - 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von $R_{wRes} = 35 \text{ dB(A)}$ vorzusehen.“

Abwägung:

Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen.

Die empfohlene Festsetzung zum Schutz vor Fluglärm wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

- Amprion GmbH, mit Schreiben vom 26.09.2022

- PLEdoc, mit Schreiben vom 26.09.2022
- rhein-sieg-netz, mit Schreiben vom 04.10.2022

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

- 2. Dem vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 06.2 Hennef (Sieg) – Lauthausen "Alte Dorfstraße" wird zugestimmt.**
- 3. Gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 06.2 Hennef (Sieg) – Lauthausen "Alte Dorfstraße" mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.**

Begründung

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 07.03.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.2 Hennef (Sieg) – Lauthausen "Alte Dorfstraße" beschlossen.

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 30.08.2022 wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung beschlossen.

Diese wurde im Zeitraum vom 26.09.2022 bis zum 26.10.2022 durchgeführt. Für die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (T1-T4), sowie von Bürgerseite (B1 u. B2) ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert.

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 13.09.2023 soll der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 06.2 Hennef (Sieg) – Lauthausen "Alte Dorfstraße" zur Offenlage beschlossen werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Lauthausen, Flur 4

Flurstücke Nr. 378, 379, 490, 497 (teilweise), 498, 501 (teilweise), 507 (teilweise), 512 (teilweise), 665, 843, 852, 853, 876, 877 (teilweise), 878, 880 (teilweise)

Erforderlichkeit der Planung

Für den Stadtteil Lauthausen besteht die Satzung Lauthausen S-06.1 nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Abgrenzungssatzung), die die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegt. Für das Plangebiet wurde diese Satzung 1996 um den Teilbereich B erweitert. Für den nunmehr von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Änderungsbereich B trifft die Satzung die Vorgaben, dass dort nur Wohngebäude mit einem Vollgeschoss zulässig sind und an der südlichen Planbereichsgrenze eine Ortsrandeingrünung erfolgen muss. Die südliche Planbereichsgrenze ist deckungsgleich der Abgrenzung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes.

Für das westliche Grundstück (Flurstück 665) des noch unbebauten Areals südlich der Alten Dorfstraße liegen Planungen für ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem darüberliegenden Staffelgeschoss mit Flachdach vor, das nach den Vorgaben der Satzung von 1996 so nicht genehmigungsfähig ist. Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz hat daraufhin in seiner Sitzung am 10.10.2017 beschlossen, die Satzung S-06-1 entsprechend zu ändern, um ein zweigeschossiges Wohnhaus zu ermöglichen.

Die Verwaltung hat in Folge des Beschlusses die vorliegenden Wohnhausplanungen zum Anlass genommen, zu hinterfragen, ob die Änderung der Satzung von einem auf zwei Vollgeschosse ein Maß und eine Form der baulichen Nutzung zulassen würde, dass an dieser Stelle des Ortsrandes städtebaulich nicht verträglich und nicht erwünscht sein kann. Um die Nutzung klarer zu regeln, hat die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 07.03.2018 zur Diskussion gestellt, nicht die bestehende Satzung zu ändern, sondern stattdessen für die noch unbebauten Grundstücke einen Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung in einem Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufzustellen.

Der Ausschuss hat der Aufhebung des Änderungsbeschlusses der Satzung S-061 vom 10.10.2017 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.2 Lauthausen „Alte Dorfstraße“ in seiner Sitzung am 07.03.2018 mehrheitlich zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, zusammen mit dem Planungsbüro die mögliche Gebäudetypologie mit Gelände- und Gebäudehöhen anschaulich darzustellen und dem Ausschuss zur weiteren Beratung vorzulegen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll geregelt werden, dass nur Gebäude entstehen können, die auch zweigeschossig wirken. Dafür ist es erforderlich, im Bebauungsplan entsprechende Trauf- und Firsthöhen sowie Dachformen festzusetzen. Es sollen nur Sattel- und ggf. Walmdächer mit mindestens 20° Dachneigung zugelassen werden, deren Frisrichtung parallel zur Alten Dorfstraße ausgerichtet ist. Dabei sollen auch Dachaufbauten so eingeschränkt werden, dass das Hauptdach klar erkennbar bleibt. Die Firsthöhe soll maximal 9,00 m über dem natürlichen Gelände liegen. Diese Höhe ist ausreichend, zwei Vollgeschosse mit Satteldach zu errichten und das Gebäude an die höher liegende Straße anzupassen. Die Traufhöhe soll bezogen auf das veränderte Gelände mit etwa 6 m nur zwei Geschosse sichtbar werden lassen und verhindern, dass ein talseitig freigelegter Keller in der Ansicht ein drittes Geschoss hinzufügt. Durch diese Vorgaben wird nur ein Maß der baulichen Nutzung zugelassen, dass sich ins Umfeld und das Ortsbild von Lauthausen einfügt.

Damit ein nicht zu eng wirkender Straßenraum entsteht, soll mittels Baugrenzen ein Abstand von 6 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Gehweg und den zulässigen Gebäuden festgesetzt werden. Die Gebäude sollen jedoch auch nicht zu weit von der Straße abgerückt sein. Die rückwärtige Baugrenze soll daher mit einem Abstand von 21 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt werden. Schließlich soll der Bebauungsplan über die Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der südlichen Planbereichsgrenze auch die Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft und zum Siegtal hin gewährleisten.

Erschliessung

Äußere Erschließung

Die Alte Dorfstraße mündet am östlichen Rand des Plangebietes in die Kreisstraße K 36, die als überörtliche Verbindung Richtung Westen zur Autobahn A 560 Anschluss Hennef (Sieg) Ost (ca. 4 km) sowie zum Stadtzentrum (ca. 4,5 km) und nach Osten weiter durch Siegtal nach Oberauel und Stadt Blankenberg (ca. 4 km) führt.

Innere Erschließung

Die Bauplätze im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes werden von der „Alten Dorfstraße“ aus erschlossen. Die Straße ist derzeit auf einer Breite von etwa 5 m asphaltiert. Der südliche Fahrbahnrand ist gefasst und mit Regenabläufen zur Entwässerung versehen.

Durch die Bebauung auf der Südseite entfallen einerseits die Parkmöglichkeiten der Anwohner auf dem privaten Seitenstreifen der „Alten Dorfstraße“ gegenüber den Häusern Nr. 37 bis 41, andererseits erhöht sich der Parkdruck durch die Neubebauung, die ihrerseits Parkplätze im Straßenseitenraum für Besucher, Anlieferer und Zweit- oder Dritt-Pkws nachfragen wird. Bei einer Fahrbahnbreite von 5,0 m ist die „Alte Dorfstraße“ so schmal dimensioniert, dass Parken im Straßenraum nicht zulässig ist, wenn nicht eine verfügbare Fahrbahnbreite von 3,50 m für den fließenden Verkehr übrigbleibt. Parken ist somit nur unter Mitnutzung von Seitenstreifen neben der Fahrbahn möglich.

Bei der Nutzungsintensivierung auf der Südseite und bei den im Vergleich zu einer Seitenstraße erhöhten Verkehrsaufkommen der „Alte Dorfstraße“, die hier am Dorfrand die Funktion des „Zubringers“ zur K 36 übernimmt, erscheint es nicht als angemessen und sicher, die Hauszugänge und Zufahrten der Neubebauung unmittelbar an der Fahrbahnkante der „Alten Dorfstraße“ anzuschließen. Bei einer Fahrbahnbreite von 5,0 m ist die Alte Dorfstraße auch so schmal dimensioniert, dass ein Begegnungsverkehr von Großfahrzeugen wie Bussen, landwirtschaftlichen Großfahrzeugen oder LKW innerhalb der Fahrbahnbreite nicht möglich ist. Daher sollte Fußgängern eine getrennte sichere Wegeführung zur Verfügung stehen, auch im Hinblick auf die Schulwegsicherung.

Die voraussichtliche Gehwegbreite von 2 m kann dabei durch die dörfliche Lage bedingt unter der Regelbreite für Gehwege von 2,50 m nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bleiben. Im Rahmen der Fachplanungen zum Ausbau der Alten Dorfstraße ist daher auf der Südseite eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen erforderlich. Die neuen Grundstücksgrenzen sollen der Außenkante des voraussichtlichen Gehweges entsprechen. Geländeangleichungen zwischen der öffentlichen Straße einschließlich Gehweg und den südlich angrenzenden Baugrundstücken sollen auf den privaten Flächen erfolgen.

Der Bebauungsplan differenziert keine Funktionen innerhalb des öffentlichen Straßenraums, sondern setzt diesen vollständig als öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Differenzierung zwischen Fahrbahn, Gehweg und Parken kann im Rahmen einer zeitlich späteren Fachplanung zum Ausbau der Straße erfolgen.

Emissionen / Immissionen

Emissionen sind durch die zulässige Wohnnutzung nicht zu erwarten. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Schall und Geruch) wurden gutachterlich untersucht und bewertet. Der von der östlichen Kreisstraße ausgehende Verkehrslärm führt im Nahbereich zu

Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet. Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die als Textliche Festsetzungen verbindlich vorgeschrieben werden.

Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Für den Bebauungsplanes Nr. 06.2 wird gemäß § 13 BauGB das so genannte vereinfachte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 kann hiermit auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Eine Umweltprüfung, die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Aufstellung der Bauleitpläne notwendig ist, erfolgt nicht.

Das Büro Kreuz Naturschutz - Planung - Recht hat ein Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Die vorliegende Artenschutzprüfung (ASP) orientiert sich an der Handlungsempfehlung des MWEBWV & MUNLV (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme (Beseitigung der Vegetation außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten) werden keine Verbotstatbestände i. S. § 44 (1) BNatSchG eintreten.

Zur Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes sind gemäß § 8 BauO NRW 2018 die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die gärtnerische Gestaltung hat in der Weise zu erfolgen, dass die Wasserdurchlässigkeit im Wege der natürlichen Versickerung nicht eingeschränkt wird. Zudem hat, unter Berücksichtigung der Ausnahmen in Satz 1, flächendeckend eine standortgerechte Bepflanzung zu erfolgen. „Schottergärten“ werden somit ausgeschlossen.

Um eine ansprechende Begrünung zu gewährleisten, ist je 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte Bäume können dabei angerechnet werden. Die Auswahl von Heckenpflanzen und Bäumen hat aus der „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef (Sieg)“ zu erfolgen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen, die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist auf Dauer zu erhalten.

Zur Nutzung von Solarenergie wurden entsprechende Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird auf einer, in den Besitz der Stadt übergehenden Parzelle (898 auf Seite 6 der Begründung) ein unterirdischer Tank installiert.

Anlagen:

Klimacheck

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
gem. §13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen T 1 bis T 4, B 1 und B 2

Bebauungsplan – Entwurf

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt

Stand: 31.08.2023

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt

Stand: 31.08.2023

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt

Stand: 31.08.2023

Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II (in Auszügen)

Verfasser: Büro Kreuz

Stand: 26.03.2020

Schalltechnische Untersuchung (in Auszügen)

Verfasser: Kramer Schalltechnik, Sankt Augustin

Stand: 08.02.2022

Geruchstechnischer Bericht (in Auszügen)

Verfasser: Büro Fides

Stand: 12.11.2021

Schalltechnisches prognosegutachten (Verkehrsgerauschemissionen) (in Auszügen)

Verfasser: Graner und Partner, Bergisch-Gladbach

Stand: 03.08.2023

Die vollständigen Gutachten sind, wie gewohnt, im Ratsinformationssystem eingestellt