



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2007/0626

Anlage Nr.: _____

Datum: 04.05.2007

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	05.06.2007	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.30/2 Hennef (Sieg) - St. Michaelstraße / Geistinger Höhe;

1. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Vorstellung des Entwurfs
3. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

1. zu T 1, RWE vom 19.12.2005:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungstrasse verläuft innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und bedarf daher keiner gesonderten Ausweisung als Leitungsrecht.

zu T 2, Rhein-Sieg-Kreis vom 16.12.2005:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB wird ein Umweltbericht vorgelegt. Der angesprochene Gehölzstreifen wurde zwischenzeitlich entfernt, jedoch in der Bilanzierung so behandelt, als ob er noch vorhanden sei.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf Grund der topographischen Gegebenheiten und der Bodenbeschaffenheit im Trennsystem entwässert.

2. Dem vorgestellten Entwurf wird zugestimmt.

3. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01.30/2 Hennef (Sieg) – St. Michaelstraße / Geistinger Höhe mit Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer 1 Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.

Begründung

Verfahrensstand:

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 24.11. bis 9.12.2005 statt. Hierzu gingen keine Anregungen ein. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2005 am Verfahren beteiligt. Die Liste der eingegangenen Stellungnahmen ist beigelegt, für die Stellungnahmen T1 und T2 ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert. Mit dem in der Sitzung vorgestellten Entwurf soll nun bei Zustimmung die Öffentliche Auslegung gem.

§ 3(2) und § 4(2) BauGB durchgeführt werden.

Entwurf:

Der zur frühzeitigen Beteiligung beschlossene Entwurf (September 2005 – s. Anlage) sah noch einen Kinderspielplatz vor. Das Jugendamt meldete im November 2006, dass kein weiterer Bedarf an dieser Stelle für einen Spielplatz besteht. Daraufhin wurde der Entwurf so geändert, dass weitere überbaubare Flächen festgesetzt sind. Aus den ehemals 13 Wohneinheiten, die im Gebiet (ohne St. Michaelstraße) möglich waren, sind im vorliegenden Entwurf 16 mögliche Wohneinheiten geworden. Dies ist städtebaulich weiterhin verträglich.

Die auf Grund der topographischen Gegebenheiten schwierige Entwässerung des Plangebietes konnte zwischenzeitlich gelöst werden. Das Gebiet soll über zwei Leitungsstränge, die im Plan als Leitungsrecht erkennbar sind in Richtung St. Michaelstraße über Trennsystem entwässert werden. Die schriftliche Zustimmung der privaten Grundstückseigentümer liegt der Verwaltung vor.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über eine zentrale Stichstraße mit Wendemöglichkeit an die zwei weitere Stiche angeordnet sind, wobei der westliche im weiteren Verlauf als Fuß- und Radweg die Verbindung zur St. Michaelstraße darstellt.

Auf Grund des hängigen Geländes ist die Höhenentwicklung der Gebäude in der Abstimmung ein zentrales Thema gewesen. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan mit zwei (II) festgesetzt. Das bedeutet aber keineswegs, dass im Gebiet Wohngebäude mit zwei erkennbaren Vollgeschossen plus Dachgeschoss und Kellergeschoss entstehen sollen. Durch die Hanglage bedingt, kann bei einzelnen Gebäuden der Keller durchaus ein Vollgeschoss darstellen. Dies ist dann der Fall, wenn die lichte Raumhöhe bei größer als 2,30m liegt und die Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60m über die Geländeoberfläche hinausragt. Erfahrungen der Bauaufsicht bestätigen, dass Kellerräume heutzutage fast immer über 2,30m liegen. Durch eine dem Gebiet angepasste, für unterschiedliche Bereiche formulierte Höhenfestsetzung mit Bezugshöhen und Firshöhen konnte dieses Problem geregelt werden.

Da die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet nicht zu realisieren sind, wurde mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft ein Vertragsentwurf ausgearbeitet, der bei einer entsprechenden Geldleistung des Investors die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen garantiert. Dieses Vorgehen wurde mir der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Auswirkungen auf den Haushalt

- Keine Auswirkungen
 - Jährliche Folgekosten
 - Maßnahme zuschussfähig
 - Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,
Haushaltsstelle:
 - Bewilligung außer- oder überplanmäßiger
Ausgaben erforderlich
 - Kreditaufnahme erforderlich
 - Einsparungen
 - Jährliche Folgeeinnahmen
 - Bemerkungen
- Kosten der Maßnahme
Sachkosten: €
 - Personalkosten: €
 - Höhe des Zuschusses € %
 - HAR: €
 - Lfd. Mittel: €
 - Betrag: €
 - Betrag: €
 - Betrag €
 - Art:
 - Höhe: €

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: Oppermann 36	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 30.05.07
In Vertretung

F. Schmidt
Techn. Beigeordneter

Anlagen:
Planverkleinerung
Textliche Festsetzungen
Begründung - Umweltbericht