Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung	**TOP:** _____
Vorl.Nr.:	V/2007/0767	**Anlage Nr.:** _____
Datum:	18.07.2007	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	08.08.2007	öffentlich

Tagesordnung

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Kloster Geistingen Nr. 01.34
1.Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
2. Vorstellung des Entwurfs
3. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung beschließt:

zu T1 Landesbetrieb Straßenbau NRW, 53060 Bonn vom 12.06.2006

Es bestehen keine Bedenken bei Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Punkte.

1. Hochbordanlage im Bereich der Zufahrt ist im Einvernehmen mit Straßenmeisterei Eitorf abzusenken

2. Für Nutzung der Straßennebenflächen Nutzungsvertrag mit dem Landesbetrieb NRW erforderlich

3. Das Oberflächenwasser zu der angelegten Zufahrt zur klassifizierten Straße ist mittels Rost oder Querrinne abzufangen

4. Sichtdreieck ist von baulichen Anlagen und Bepflanzung frei zu halten

5. Vom Straßeneigentum der L 331 dürfen keine Arbeiten ausgeführt, keine Lagerungen und kein Aufstellen von Baugeräten vorgenommen werden.

6. Die L 331 darf nicht verunreinigt werden und wird bei Verschmutzung auf Kosten des Bauherrn gereinigt.

Die tiefbautechnische Planung des Ingenieurbüros Stelter wurde in Abstimmung mit dem Landes-betrieb NRW erstellt. Die Ausbauplanung wurde im B-Plan-Entwurf und Vorhabenplan berücksichtigt. Die Maßgaben und Vorgaben des Landesbetriebes werden vertraglich geregelt und bei der Ausführung berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu T2 Rheinisches Amt für Denkmalpflege, 50250 Pulheim vom 12.10.2006

Es bestehen keine fachlichen Bedenken.

Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Bebauung an der Waldstraße in der Vorabstimmung bislang nicht berücksichtigt wurde. Es soll auf eine weitere Verdichtung des Freiraumes zwischen Klosteranlage und Mönchfriedhof zur Erhaltung des grünen Korridors verzichtet werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Bebauung an der Waldstraße soll nur in einer Bautiefe erfolgen. Für die gegenüberliegende Seite der Waldstraße besteht bereits Baurecht bzw. Wohngebäude. Das Baurecht besteht nach § 34 BauGB. Die geplanten Bauflächen zur Grünfläche hin werden mit Baugrenzen festgesetzt, die ausreichend Freiräume und Sichtachsen gewährleisten.

Die weiteren Freiflächen zwischen Klosteranlage und dem Friedhof wurden im Plan berücksichtigt und festgesetzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu T3 Deutsche Telekom AG, 53098 Bonn vom 15.12.2006

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken

Hinweise auf Planung- und Ausführung für das Leitungsnetz, Tiefbauarbeiten und Erschließung für das gesamte Plangebiet einschl. der Waldstraße. Bei Baumstandorten wurde auf das Merkblatt hingewiesen.

Bei der tiefbautechnischen Planung werden die einzelnen Versorgungsunternehmen mit einbezogen. Diese Abstimmung erfolgt vor Baubeginn mit Fachplaner und ausführenden Firmen..

Im Zuge der Erschließung und Verlegung der Versorgungsleitungen wird die Dt. Telekom berücksichtigt.

Die Leitungen werden in Kabelgräben unterirdisch verlegt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu T4 RSAG, 53719 Siegburg vom 19.12.2006

Es bestehen keine Bedenken unter Beachtung nachfolgender Hinweise.

- Fahrbahnbreite aller Zuwegungen mit entsprechenden Anforderungen.

- Am Ende von Stichstraßen Wendemöglichkeit nach den Anforderungen der RSAG.

Die Planstraße wurde in Ausbaubreite und Wendemöglichkeit nach den Vorgaben ausreichend bemessen. Die beiden Stichwege erhalten an der Planstraße gesonderte Mülltonnenaufstellflächen, die im B-Plan-Entwurf dargestellt und festgesetzt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu T5 Amt für Agrarordnung, 53701 Siegburg vom 28.12.2006

Es bestehen keine Bedenken.

zu T6 Rhenag, 53707 Siegburg vom 29.12.2006

Es bestehen keine Bedenken.

zu T7 Bauordnung und Untere Denkmalbehörde, 53762 Hennef vom 03.01.2007

Verweis auf die denkmalrechtliche Zuständigkeit des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege

Bedenken zur Erschließung Waldstraße und Engstelle an der Remise.
Hinweis auf bestehende Sport- und Tennisplätze an der L 331.

Der Denkmalschutz wurde in der Stellungnahme bereits berücksichtigt.

Die neu geplanten Bauflächen an der Waldstraße sollen über die bestehende und funktionierende Erschließungsanlage erschlossen werden. Ein Ausbau der Verkehrsfläche ist nicht erforderlich.

Eine Einschränkung der Benutzbarkeit oder Gefährdung ist angesichts des geringen Verkehrsaufkommens in der Anliegerstraße nicht zu befürchten.

Die bestehende Sportanlage an der L 331 stellt gemäß Schallschutzgutachten keine Beeinträchtigung des Plangebietes dar.

Die Werte für ein reines Wohngebiet finden gem. Nachweis Berücksichtigung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu T8 Kreispolizeibehörde Rhein-Sieg-Kreis, 53721 Siegburg vom 04.01.2007

Es bestehen keine Bedenken

zu T9 Landesbetrieb Wald und Holz NRW, 53783 Eitorf vom 04.01.2007

Erhebliche Bedenken durch Nichteinhaltung des Sicherheitsabstandes von mind. 35 m zu den angrenzenden Waldflächen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**.**

Das Gebot des Sicherheitsabstandes ist nicht mehr gegeben und durch Erlass aufgehoben. Ein ausreichender Abstand zwischen Gebäude und Baumbestand bzw. Wald ist gewährleistet unter Berücksichtigung von Gefahrenpotenzial durch umstürzende Bäume und Funkenflug bei Feuerungsanlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**.**

zu T10 Wehrbereichsverwaltung West, 40410 Düsseldorf vom 08.01.2007

Keine Stellungnahme z. Zt. erneute Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB

zu T11 Flughafen Köln / Bonn, 51129 Köln vom 08.01.2007

Es bestehen keine Bedenken.

Jedoch Hinweis auf passiven Lärmschutz gemäß Vorgabe Text. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmschutzzone C der LEP IV.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**.**

In den textlichen Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs wird unter „Hinweise“ der passive Lärmschutz aufgenommen unter Verwendung der vorgegebenen Texte

zu T12 RWE, 53721 Siegburg vom 09.01.2007

Es bestehen keine Bedenken.

Jedoch Hinweis zur Versorgung des Plangebietes mit Ausweisung einer Fläche für eine Trafostation von 3,50 x 3,0 m

Der Standort einer Trafostation für das Plangebiet wird bei der tiefbautechnischen Planung berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu T13 Amt 51/510, 510/2, Kathrin Mirwald vom 11.01.2007

Hinweis auf Spielflächen für Kinder im Plangebiet. Ausführung über die geplante Wohnbebauung und Zielgruppen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**.**

*Im Plangebiet wurde kein gesonderter Spielplatz ausgewiesen. Es handelt sich vorwiegend um eine Einfamilienhausbebauung, die einen Nachweis für einen Kinderspielplatz nach LBO NW nicht erfordert. Zudem stehen ausreichend Freiflächen zur Verfügung im Plangebiet, die das Spielen von Kindern zulassen. Der verkehrsberuhigte Bereich der Planstraße mit den beiden Grünflächen lassen einen Aufenthalt von Menschen zur Kommunikation und das Spielen für Kinder zu. Der zum Ende der Planstraße ausgewiesene Wendeplatz dient als Hoffläche, die gleichermaßen zum Auf*enthalt von Kindern zur Verfügung steht.
Angrenzende Frei- und Parkflächen sind fußläufig erreichbar.

zu T14 Rhein-Sieg-Kreis, 53705 Siegburg vom 18.01.2007

Hinweise gemäß Umweltbericht auf Bruthöhlen in alten Obstgehölzen.

Beurteilung von artenschutz-rechtlichen Belangen bei der weiteren Konkretisierung der Planung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**.**

Im Zuge der Bearbeitung des Umweltberichtes wurden weitere Untersuchungen bzw. Gutachten erstellt und bearbeitet. Diese berücksichtigen die Belange des Artenschutzes und die Schutz-regionen des § 42 BNatschG.
Für das faunistische Gutachten liegt ein umfassender Zwischenbericht vor. Dieser wird Anlage der Begründung und des Umweltberichtes.

2. Dem vorgestellten Entwurf wird zugestimmt.

3. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI.I.S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBI.I.S.3316), wird der Entwurf des Bebauungsplanes Kloster Geistingen mit Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden uns 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 frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 21.06.07-19.01.08 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.07 am Verfahren beteiligt. Die Liste der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen ist beigefügt. Im Beschlussvorschlag ist die Abwägung formuliert. Mit dem in der Sitzung vorgestellten Entwurf soll nun bei Zustimmung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Das vom Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung beschlossene städtebauliche Konzept wurde in den vorgelegten Bebauungsplanentwurf umgesetzt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führte zu keinen wesentlichen Änderungen der Planung. Der Planverfasser wird den Plan in der Sitzung erläutern.

Bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts in den Vorhabenplan hat sich gezeigt, dass wegen der bestehenden Topographie erhebliche Veränderungen des Gesamtgeländes erforderlich werden. Die dem Vorhabenplan und dem Durchführungsplan zugrunde liegende Straßenplanung weist ein Längsgefälle bis 12.5% auf. Straßen mit diesem Längsgefälle sind in den letzten Jahren in Hennef nicht realisiert worden. Zum Vergleich: Die Straße am Hang hat im unteren Abschnitt ein Längsgefälle von 9%, die Hohenstraße in Lanzenbach im Mittel 10% und im oberen Abschnitt 11%.

Zur Einfügung der beschlossenen Haustypen in die Geländesituation wurden Festsetzungen über die max. zulässige Gebäudehöhe getroffen.

Darüber hinaus wurden notwendige Stützmauern in den Abstandsflächen, vor Garagen oder Stellplätzen, auf max. 1 m beschränkt. Da diese aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbar sind, wurde eine Begrünung zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen festgesetzt. Die notwendigen Geländeveränderungen sind den Schnitten im Vorhabenplan zu entnehmen. Sie sind Bestandteil des Vorhabenplans.

Laut Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts muss der Bauleitplanung eine städtebauliche Konzeption zu Grunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen keinen Schaden nehmen. Planbedingte Missstände(wie z.B. die Gefahr von Kellerüberflutungen), die den Grad der Eigentumsverletzung erreichen, setzen der Planung äußerste im Wege der Abwägung nicht überwindbare Grenzen. Wegen der Hanglage und der starken planbedingten Veränderung der Topographie wurde der Planverfasser des Vorhabenplans gebeten, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dahingehend zu überprüfen. Der Planverfasser wird hierzu in der Sitzung Stellung nehmen.

Da die Planunterlagen seitens des Vorhabenträgers erst Anfang der 31. Kalenderwoche der Verwaltung zur Verfügung gestellt wurden, verblieb nicht ausreichend Zeit,

um die Inhalte durch die Verwaltung prüfen zu können. Ggf. erforderliche Änderungen/Ergänzungen werden deshalb in der Sitzung als Tischvorlage verteilt.

Der Vorlage sind als Anlage beigefügt:

Eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung nach §3(1) und § 4(1) BauGB
Planverkleinerungen
Begründung einschließlich Umweltbericht

Den Fraktionen werden die Pläne in Orginalgröße sowie die vorliegenden Lärmgutachten und das Bodengutachten zur Verfügung gestellt.

Auswirkungen auf den Haushalt

☐ Keine Auswirkungen

☐ Jährliche Folgekosten

☐ Maßnahme zuschussfähig

☐ Kosten der Maßnahme
Sachkosten: €
Personalkosten: €
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 18.07.2007

Klaus Pipke