



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2008/1157
Datum: 11.08.2008

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	19.11.2008	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 03.2 Hennef (Sieg) - Stoßdorf, Fährstraße;

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 13a und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfes
3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag

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

1. Gemäß § 13a i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der 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 Bebauungsplan Nr. 03.2 Hennef (Sieg) – Stoßdorf, Fährstraße im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Geistingen, Flur 31, die Flurstücke Nr. 146 und 153 tw. und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.
2. Dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt.
3. Gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurfes durchgeführt.

Begründung

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) am 08.04.2008 wurde dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für

eine Fläche in der Ortslage Hennef (Sieg) – Stoßdorf zwischen den Straßen „Fährstraße“ und „Scherengasse“ stattgegeben. Weiter wurde beschlossen, dass ein entsprechender Bebauungsplanentwurf entwickelt werden solle und alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten von den Begünstigten zu tragen seien.

Mit der zum 01.01.2007 eingetretenen Änderung des Baugesetzbuchs durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ besteht die Möglichkeit, einen Bauleitplan im beschleunigten „Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung dabei ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei dem Bebauungsplan Nr. 03.2 vor. Zum einen handelt es sich bei der angestrebten Bebauung in diesem Bereich um eine klassische Nachverdichtung. Zum anderen liegt die zulässige Grundfläche, bei einer Gesamtgröße des Plangebiets von ca. 3.000 m², auch deutlich unter der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m². Eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen ist somit entbehrlich.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 03.2 gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Darüber hinaus wird empfohlen, für diesen Bebauungsplan die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 2 Wochen durchzuführen.

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden Kosten werden von den Grundstückseigentümern getragen. Das Verfahren ist somit für die Stadt kostenneutral.

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplans Nr. 03.2 als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03.2 umfasst ausschließlich Flächen, die sich in Privatbesitz befinden. Im Norden und Süden grenzt der Bebauungsplan an Wohnbebauung, im Westen an die „Fährstraße“ und im Osten an eine fußläufige Verbindung zwischen den Straßen „Fährstraße“ und „Funkgasse“, die sich gleichzeitig als Verlängerung der „Scherengasse“ darstellt.

Städtebauliches Konzept

Die Neubebauung ist als Wohnbebauung in Form von 3 Einzelhäusern bzw. 4 Doppelhaushälften oder auch eine Mischung von beiden Hausformen geplant. Die Hausgärten

sind nach Süden ausgerichtet. Garagen und Carports werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen untergebracht; vor jeder Garage / jedem Carport ist ein weiterer Stellplatz einzurichten. Mülltonnen werden ebenfalls auf den jeweiligen Hausgrundstücken aufgestellt und sind im Falle der Entleerung von den Eigentümern der neu entstehenden Grundstücke an die „Fährstraße“ zu bringen, weil ein Befahren der Grundstücke mit Müllfahrzeugen nicht möglich ist. Eventuell kann ein Sammelstandort für Mülltonnen auf dem Grundstück eingerichtet werden. Dies ist im weiteren Verfahren noch abzuklären.

Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird durch einen von der „Fährstraße“ abgehenden Stichweg erschlossen. Dabei wird die südlich des Hauses „Fährstraße 23“ gelegene Hofeinfahrt genutzt (die vorhandenen Garagen und der Schuppen dort werden im Zuge der Neubebauung abgerissen). Die Erschließung wird bis zu der an der östlichen Grundstücksgrenze gelegenen, neu entstehenden Parzelle fortgeführt.

Mit dem Anschluss der „Fährstraße“ an die L 333 ist das Plangebiet auch optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Dieser Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Immissionen

Eine Lärmbelästigung durch den Flugverkehr des Flughafens Köln – Bonn ist nicht auszuschließen. Negative Auswirkungen für die Bewohner können jedoch mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen ☐ Kosten der Maßnahme

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 05.11.2008

K. Pipke

Anlagen:

- Übersichtsplan

- Bebauungsplan – Vorentwürfe gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs.1 BauGB

Verfasser: Architekt Dipl.-Ing. H. Hennes, Bonn

Stand: 05.11.2008

- Textliche Festsetzungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)

Verfasser: Architekt Dipl.-Ing. H. Hennes, Bonn

Stand: 05.11.2008

- Begründung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)

Verfasser: Architekt Dipl.-Ing. H. Hennes, Bonn

Stand: 05.11.2008

- Ingenieurbüro U. Ch. De la Haye, Bonn, Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser im Bebauungsplangebiet Nr. 03.2, vom 05.08.2008