



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2009/1385
Datum: 02.03.2009

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung, Denkmalschutz	31.03.2009	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 16.7 Hennef (Sieg) - Happerschoß-Süd

1. Aufhebung des Beschlusses vom 15.06.2004
2. Aufstellungsbeschluss gem. §13a, § 2 Abs 1 und §1 Abs. 8 BauGB
3. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurf
4. Beschluss der Beteiligung gem § 13 a Abs.3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
5. Beschluss der Anpassung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs.2 BauGB im Wege der Berichtigung

Beschlussvorschlag

1. Der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 15.06.2004 wird zugestimmt
2. Gemäß § 13a, §2 Abs.1 und §1 Abs.8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) wird der Bebauungsplan Nr. 16.7 Hennef (Sieg) – Happerschoß-Süd aufgestellt und im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Happerschoß, Flur 2, Teilfläche aus Nr. 175.
3. Dem vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf wird zugestimmt
4. Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr.2 wird der Öffentlichkeit die Möglichkeit einer frühzeitigen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und zur Äußerung innerhalb einer Frist von 2 Wochen eröffnet. Von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.
5. Gemäß § 13 a Abs.2. Nr.2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend angepasst. Die

geänderte Darstellung des Flächennutzungsplans wird mit der Rechtskraft des Bebauungsplans neu bekannt gemacht.

Begründung

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 15.06.2004 wurde der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.7 , Happerschoß-Süd gefasst.

Ausschlaggebend war die teilweise Aufgabe der Sondergebietsnutzung des kath. Jugendwerkes St. Ansgar und die Absicht weitere Teilflächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Geltungsbereich umfasste das komplette Sondergebiet St. Ansgar. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte auf Antrag der Caritas-Jugendhilfe-Gesellschaft mbH.

Das Verfahren wurde nach der Beteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB nicht fortgeführt.

Mit Antrag vom 26.02.2009 wurde ein erneuter Antrag der Caritas-Jugendhilfe-Gesellschaft mbH auf Aufstellung eines Bebauungsplans auf dem Gelände St. Ansgar, mit deutlich reduziertem Geltungsbereich, gestellt.

Ziel ist es an der Annostraße fünf Grundstücke für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern auszuweisen.

Der erneute Bebauungsplanentwurf unterscheidet sich vom Beschluss vom 15.06.2004 durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 24.12.2008 eingeleitet.

Inhalt dieser Fassung ist auch der neue § 13 a BauGB, der durch die Novelle eingefügt wurde. Sinn dieses Paragraphen ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Der Gesetzgeber sieht diese Verfahren für z.B. die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, vor.

Diese Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Es dürfen darüber hinaus keine Beeinträchtigungen für FFH- Gebiet (Flora, Fauna, Habitat-RL) und von Vogelschutzgebieten vorliegen.

Das Gesetz zielt auch auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen und auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen ab. Auch Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, können Gegenstand eines Bebauungsplans sein.

In besagten Verfahren wird die Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr.2 beteiligt, d.h. die Öffentlichkeit wird innerhalb einer bestimmten Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren wesentliche Auswirkungen unterrichtet. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gem. §4 Abs.1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren verzichtet.

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16.7 als Sondergebietsfläche dar. Auf dieser Fläche sind 5 freistehende Einfamilienhäuser geplant.

Die Änderung des Bebauungsplans weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Im Verfahren nach § 13 a BauGB kann dieser im Wege der Berichtigung geändert bzw. angepasst werden. Die gesamte Fläche wird künftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan neu bekannt gemacht.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs umfasst die Flurstücke Gemarkung Happerschoß, Flur 2, Teilfläche aus Nr. 175.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Happerschoß. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 0,33 ha. Der Bereich schließt östlich an die öffentliche Verkehrsfläche „Annostraße“ an und liegt auf einer Höhe von ca. 200 m ü. NN. Das Plangebiet ist als relativ eben zu bezeichnen. Die Annostraße liegt ca. 0,5 bis 1,00 m tiefer als der Geltungsbereich.

Äußere und innere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über die Annostraße.

Mit der Anbindung der Stichstraße an die Annostraße kann der Ziel- und Quellverkehr des neuen Wohnbaugebietes auf kürzestem Wege über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Die Annostraße als öffentliche Verkehrsfläche ist zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend dimensioniert.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als Anlieger-Stichstraße geplant. Sie verläuft fast rechtwinklig zur Annostraße mit einer Länge von ca. 45,0 m und einer Breite von 4,75 m.

Die Dimensionierung der privaten Erschließungsfläche ist unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte angemessen. Bei der ausgewiesenen Breite kann der Begegnungsverkehr PKW / PKW sichergestellt werden.

Die erforderlichen Radien für PKWs zum Ein- und Ausfahren auf die Grundstücke werden durch die geplante Breite gewährleistet. Aufgrund der geringen Anzahl der Gebäude mit wenig Verkehr und Reduzierung von versiegelten Flächen wurde auf großflächige Wendeanlagen verzichtet. Der Wohnweg kann somit nicht von Müllfahrzeugen befahren werden.

Durch die individuelle freie Planung der Wohngebäude können Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugrenzen und Flächen mit besonderer Zweckbestimmung für Garagen, Carports und Stellplätzen errichtet werden.

Zusätzlich werden Stellplätze bei einer Begrenzung der befestigten Fläche im Vorgartenbereich als Ausnahmeregelung zugelassen.

Die Baugrundstücke bzw. die ausgewiesenen Flächen ermöglichen einen ausreichenden Nachweis an Stellplätzen.

Städtebauliches Konzept

Die Struktur des Wohngebietes orientiert sich wesentlich an der vorhandenen Gebäudestruktur der Einzel- und Doppelhäuser sowie an der östlich gelegenen Siedlungsrandlage mit geringer baulicher Dichte.

Der Bebauungsplan lässt eine Bebauung mit Einzelhäusern in einer offenen Bauweise zu. Insgesamt können im Plangebiet 5 Grundstücke für freistehende Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 600,00 m² entstehen.

Die geplante offene Bebauung und Höhenbegrenzung im Plangebiet sowie Grundflächenzahl von max. 0,4 entsprechen dem angestrebten großzügigen Charakter des Umfeldes und ermöglichen mit dem bestehenden Grün eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten auf 2 pro Gebäude können zum einen die Erschließungsanlagen, einschließlich derjenigen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Zum anderen wird einer unverträglichen Verkehrsbelastung der bestehenden Straßen und dem Stichweg entgegengewirkt, die aus einer zu großen Zahl an Wohneinheiten resultieren würde.

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität sind Garagen / Carports und Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grünordnerische Maßnahmen

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die geplanten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. In diesem Verfahren wird von der Möglichkeit, von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes abzusehen, Gebrauch gemacht. Dennoch setzt der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen verschiedene grünordnerische Maßnahmen fest, um der besonderen Situation des Geltungsbereiches Rechnung zu tragen. Zusätzlich wurde ein Umwelt – Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt.

Kosten

Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der zügigen Durchführung des Bauleitplanverfahrens und an der Erschließung des geplanten Wohngebietes. Er hat sich gegenüber der Stadt Hennef zur Übernahme der Kosten für die städtebauliche Planung sowie für die vorbereitenden Gutachten bzw. ergänzenden Ingenieurleistungen verpflichtet und wird auf seine Kosten die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes durchführen.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|--|--|
| ☒ Keine Auswirkungen | ☐ Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: € |
| ☐ Jährliche Folgekosten | Personalkosten: € |
| ☐ Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses €
% |

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 02.03.2009
In Vertretung

Klaus Pipke

Anlagen

- Bebauungsplanvorentwurf
Stand 19.03.2009
- Festsetzungen (Vorentwurf)
Stand 19.03.2009
- Begründung (Vorentwurf)
Stand 19.03.2009
- Umwelt-Fachbeitrag zum Bebauungsplan
Stand 12.03.2009
- Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung
Stand 02.03.2009
- Plan Anpassung des Flächennutzungsplans