



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2009/1441

Anlage Nr.: _____

Datum: 20.04.2009

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung, Denkmalschutz	12.05.2009	öffentlich

Tagesordnung

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

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz1 Nr.2 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)
2. Vorstellung und Beschluss des geänderten 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 Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

1. **zu Ö1, Herr Dr. Dirk Claus**
mit Schreiben vom 20.04.2009

Stellungnahme:

1. Es bestehen Bedenken dahingehend, dass die geplante Bebauung das bestehende eingeschossige Wohnhaus auf dem Flurstück 46 durch die geplante zulässige Höhe beeinträchtigt. Es wurde im Besonderen der ungehinderte Blick in den Wohn- und Terrassenbereich angeführt.
Mit der bestehenden Firsthöhe NHN 204,66 und der zulässigen Höhe des Bebauungsplan-Entwurfes von 8,50, bezogen auf den Erdgeschoßfußboden, ist nach Ansicht des Eigentümers eine Höhenangleichung an das bestehende Wohnhaus nicht gegeben.
2. Zudem wird angeführt, dass durch die geplante Bebauung mit einer Beeinträchtigung des Artenschutzes zu rechnen sei.

Durch die geplante Nachverdichtung im Ortsteils Hennef - Happerschoß werden hinsichtlich der Störung der Ökologie und der geplanten Höhensituation erhebliche Bedenken vorgetragen.

Abwägung:

1. Die Höhenfestsetzung des Bebauungsplanentwurfs sieht eine zulässige Firsthöhe von 8,50m mit verschiedenen Dachformen vor.

Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der Erdgeschoßfußbodenoberkante ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Anliegerstraße), gemessen an der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Die Sockelhöhe im Erdgeschoß darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bei einer mittleren Grundstückshöhe von NHN 200,00, die nach abzustimmender Planung auch die Höhe des Wohnweges darstellen wird, ist eine Firsthöhe von (8,50 + 0,30 m) NHN 208,80 max. zu erreichen. Die Höhendifferenz zwischen den geplanten Gebäuden zum bestehenden Gebäude (Flurstück 46) wird demnach bis zu 4,14 m betragen.

Der Abstand des bestehenden Gebäudes zur angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche beträgt ca. 17,50 m.

Zur überdachten Glasterrasse des bestehenden Gebäudes beträgt der Abstand ca. 22,00 m. Weiterhin befinden sich unmittelbar an der gemeinschaftlichen Grenze eine Eiche mit einer Krone von ca. 28,0 m, eine amerikanische Hainbuche K=12,0 sowie eine Buche K=12,0, die im Geltungsbereich als "Erhalt" festgesetzt worden sind.

Auf der Grundstücksgrenze zu Flurstück 46 befindet sich eine massive Grenzmauer mit einer Höhe von ca. 1,75 m.

Durch den geplanten Abstand der Wohngebäude und der Entwicklung der Höhen ist keine unzumutbare Beeinträchtigung oder Verschattung gegeben (siehe Abbildung).

Die geringe Firsthöhe des Wohngebäudes in unmittelbarer Nähe des Plangebietes stellt eine Ausnahme dar, die jedoch ausreichend Berücksichtigung gefunden hat.

Zur verbesserten Darstellung wird ein Schnitt mit Gebäuden, Höhen und Sonnenstand zum Nachweis einer möglichen Verschattung erstellt.

3. Die Ökologie und der Artenschutz haben in der artenschutzfachlichen Kurzeinschätzung und dem Umwelt-Fachbeitrag Berücksichtigung gefunden.

Der Umwelt-Fachbeitrag sieht als Ergebnis der ökologischen Potentialabschätzung, dass durch die Bebauungsplanaufstellung mit keinerlei nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist. Insgesamt stellt die potentielle Wohnbebauung eine Abrundung der Siedlungsinnenfläche des Ortskerns von Happerschoß dar.

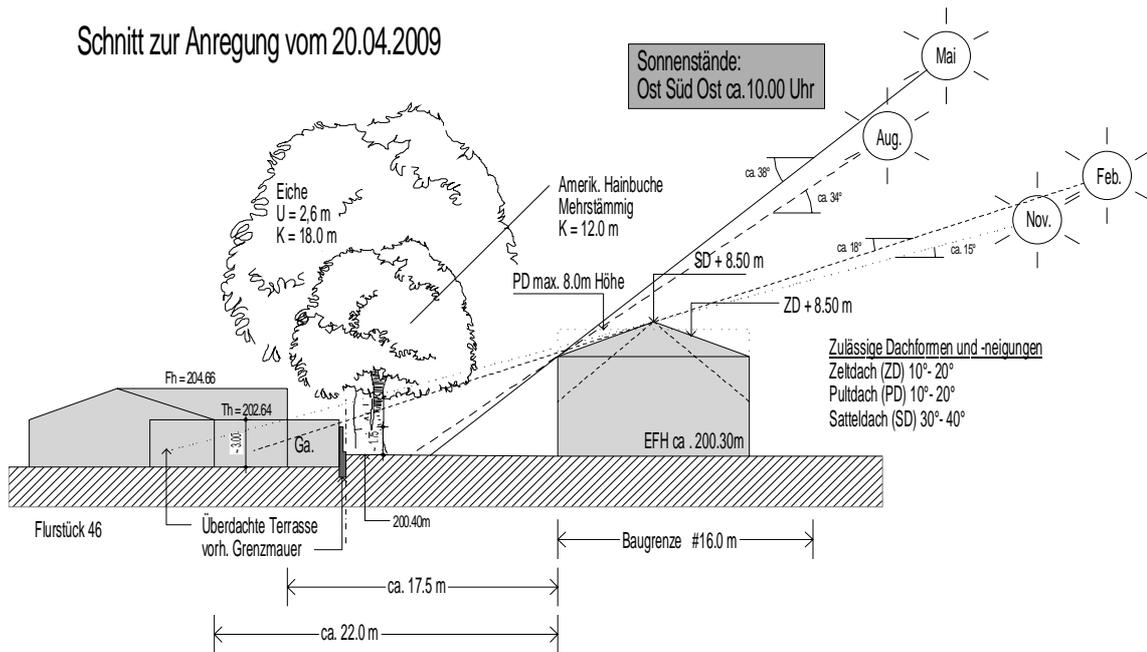
Das Fazit der artenschutzfachlichen Kurzeinschätzung ist, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der planungsrelevanten Arten zu erwarten ist.

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen aus der artenschutzfachlichen Kurzeinschätzung wurden unter Punkt 3.6 der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Durch den Erhalt der bestehenden Bäume wird ein weiterer Beitrag der Verträglichkeit für das Vorhaben geschaffen.

Die neue Planung sieht ein Baufeld mit fünf Wohnhäusern auf großflächigen Grundstücken vor, wo bisher eine befestigte Fahrfläche und im Altbestand ein mehrgeschossiges Kantinegebäude stand.

Schnitt zur Anregung vom 20.04.2009



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

2. Dem vorgestellten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16.7 Hennef (Sieg) – Happerschoß-Süd wird zugestimmt.
3. Gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 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 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16.7, Hennef (Sieg) - Happerschoß - Süd 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 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 wurde die Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr.2 in der Zeit vom 09.04. – 23.04.2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren wesentliche Auswirkungen unterrichtet und ihr eine Äußerungsmöglichkeit eingeräumt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gem. §4 Abs.1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren verzichtet.

Von der Äußerungsmöglichkeit hat 1 Bürger Gebrauch gemacht. Das Schreiben wurde in Punkt 1 des Beschlusses behandelt. Es hat keine Auswirkung auf die Festsetzungen, Begründung, den Umwelt-Fachbeitrag und die Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung zum Bebauungsplanentwurf.

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.

Eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls gegeben. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle "Jugenddorf Happerschoß", die werktags von 7 - 21.00 Uhr im Stundentakt bedient wird. Darüber hinaus wird zz. zusammen mit dem Antragsteller eine für die Stadt kostenneutrale Verlegung dieser Haltestelle, Fahrtrichtung Hennef, geprüft.

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 und eine artenschutzfachliche Kurzeinschätzung 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.

Weiteres Verfahren

Nach Beschluss der Offenlage gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB wird der Bebauungsplan mit Anlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Der Absender der Stellungnahme Ö1 erhält die zum Bebauungsplanverfahren gehörigen Unterlagen.

In der Abwägung zu Ö1 sind alle relevanten Anregungen abgehandelt worden.

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.)

Hennef (Sieg), den 29.04.2009

Klaus Pipke

Anlagen:

- **Bebauungsplanentwurf**
Stand 29.04.2009
- **Festsetzungen (Entwurf)**
Stand 29.04.2009
- **Begründung (Entwurf)**
Stand 29.04.2009
- Umwelt-Fachbeitrag zum Bebauungsplan**
Stand 12.03.2009
- **Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung**
Stand 02.03.2009