



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2010/2049
Datum: 18.10.2010

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz	09.11.2010	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 17.2 Heisterschoß - West, 11. Änderung "Zur Hütte"

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. §13a i.V.m. 33 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB
2. Vorstellung und Beschluss des geänderten Entwurfes
3. Beschluss über die erneute, eingeschränkte Öffentliche Auslegung gem. §13a i.V.m. §4a Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §13a i.V.m. §4a Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

1. **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:**

Zu Ö 1, Herr K., Teichstr., Heisterschoß

Persönlich erschienen am 21.04.2010

Stellungnahme

Die Entwässerung über Baulast auf seinem Grundstück gilt nur für das alte Haus „Zur Hütte 11“, keine Entwässerung des kompletten Plangebietes mit Baulast auf seinem Grundstück, Forderung nach einer anderen Lösung der Entwässerung, sieht Gefahr von Überschwemmungen, wie bereits bei Starkregenereignis 2009 geschehen, keine Duldung von Baumaßnahmen auf seinem Grundstück.

Abwägung

Zum Pkt. Baulast

Der Hinweis zur Baulast wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung zur Entwässerung wurde aufgrund des Einwandes überarbeitet. Die Trasse der geplanten Anschlussleitung führt nun nicht mehr – wie noch im alten Entwurf vorgesehen - über das genannte Flurstück (Teichstr.).

Stattdessen ist geplant, die Entwässerung des Plangebietes an die bestehende

Trennkanalisation in die Teichstraße zu führen und zwar weiter entlang der Planstraße über das südwestliche Grundstück WA3 (Flurstück 99) und über die daran angrenzende Grünfläche. Das Leitungsrecht wird dann über die Flurstücke 90 und 91 bis zur Teichstraße festgesetzt. Damit wird dem Vorschlag, der im Rahmen der Offenlage vorgebracht wurde, gefolgt.

Bei dem Bebauungsplan – Entwurf handelt es sich um einen Angebotsplan, der auf der bisherigen Entwässerung beruhte, die übernommen wurde. Die Baulast gilt für das alte, inzwischen längst abgerissene Gebäude und nicht mehr für die neu geplanten. Die für die Entwässerung notwendige Baulast wird neu geregelt werden. Der Bebauungsplan setzt im Bereich von Flurstück 99 einen 3 m breiten Streifen für Leitungsrechte fest.

Zum Pkt. Überschwemmung

Die Entwässerungsplanung wurde aufgrund der vorgetragenen Anregung zwischenzeitlich durch den Fachplaner überarbeitet. Die Gefahr der Überflutung wird eingedämmt durch den Neubau eines funktionsfähigen Entwässerungssystems nach Stand der Technik. Während bislang das Regenwasser „wild“ den Hang herunter fließen konnte, wird nun das Niederschlagswasser, das auf den bebauten und versiegelten Flächen niedergeht, in den neuen Kanal, der über die westlich angrenzende Wiese führt, in die Teichstraße direkt abgeleitet.

Damit bei seltenen Starkregenereignissen das Wasser, das auf die Freiflächen trifft bzw. nicht vom Kanal aufgenommen wird, nicht Richtung Wohnhäuser Teichstraße fließt, ist der Bau einer 1m hohen Stützmauer an der rückwärtigen Grundstücksgrenze der geplanten Neubebauung vorgesehen. Vor die Stützmauer ist auf den Grundstücken im Plangebiet eine Entwässerungsmulde geplant, die das Regenwasser aufnimmt und Richtung westlich verlaufenden Entwässerungsrohr weiterleitet.

Zu Pkt. Bohrungen

Durch die geänderte Führung der Entwässerungsleitungen wird es nicht zu Baumaßnahmen auf dem Grundstück selbst kommen. Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen im Plangebiet selbst sollten sich auf die üblichen, hinzunehmenden Behinderungen durch Baumaßnahmen in der Nachbarschaft reduzieren.

Zu Ö 2, Familie K., Zur Hütte, Heisterschoß

Mit Schreiben vom 06.05.2010

Stellungnahme

Antrag, den Ratsbeschluss zu ihrem Grundstück vom 16.12.1985 zu übernehmen oder falls erforderlich zu erneuern. Der damalige Beschluss sieht eine Befreiung von Erschließungsbeiträgen bei einer Verlängerung der Straße „Zur Hütte“ vor.

Abwägung

Dem Antrag wird nicht gefolgt. Das betreffende Grundstück „Zur Hütte 1“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 11. Änderung und ist somit nicht Gegenstand der jetzigen Planung.

Für die 11. Änderung sind die gegebenen Anregungen nicht verfahrensrelevant, da erschließungsbeitragsrechtliche Fragen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind.

Zu T 1, Wahnachtalsperrenverband

Mit Schreiben vom 09.04.2010

Stellungnahme

Hinweis auf zu beachtende Runderlasse des MUNLV NRW zur Niederschlagswasserbeseitigung und Niederschlagsentwässerung. Außerdem Hinweis zu Punkten, die

aus dem Bebauungsplan resultierenden Baumaßnahmen resultieren.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die „Textlichen Festsetzungen“ des Bebauungsplanes Kap. 3.2 „Wasserschutz“ werden um die Hinweise auf die Runderlasse des MUNLV NRW folgendermaßen ergänzt: Bei einer Bebauung ist der RdErl. des MUNLV NRW „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes (18.5.1998) zu beachten. Es ist der RdErl. des MUNLV NRW „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (26.5.2004) zu beachten.

Die weiteren Punkte sind im anschließenden Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beachten. Sie werden ebenfalls im Kap. 3.2 Wasserschutz der Textlichen Festsetzungen übernommen

Zu T 2, Rhein-Sieg-Kreis

Mit Schreiben vom 10.05.2010

Stellungnahme

Hinweis zur Wasserschutzzone IIB bzw. IIA des Wasserschutzgebietes Wahnbachtalsperre. Hinweis zur Entsorgung des anfallenden Bodenmaterials

Abwägung

Die beiden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Textlichen Festsetzungen ist unter Kap. 3 Hinweise, 3.2 „Wasserschutz“ ein entsprechender Hinweis zur Wasserschutzzone formuliert. Ebenfalls ist unter 3.2.4 „Entsorgung von auffälligem Bodenmaterial“ der entsprechende Hinweis aufgenommen.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

- Landesbetrieb Wald und Holz NRW
- RSAG
- Rhenag
- Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst
- Bezirksregierung Köln

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

- 2. Dem vorgestellten geänderten Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr.17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß-West, „Zur Hütte“ wird zugestimmt.**
- 3. Gemäß § 13a i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), wird der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr.17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß-West, „Zur Hütte“ mit Text und Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut 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. § 4a Abs. 3 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und**

Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.

Unter Hinweis auf § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Begründung

Verfahren

Bereits 1985 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß-West gefasst, mit dem Ziel, auf der die Fläche zwischen den Straßen „Zum Metzengarten“ und „Teichstraße“ als Wohnbaufläche ca. 10 Wohneinheiten zu entwickeln. Dieses Verfahren wurde bis zur Satzungsreife betrieben. Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat am 16.12.1985 gefasst. Eine Veröffentlichung erfolgte aber nicht, somit erlangte der Plan keine Rechtskraft.

Das beschlossene Konzept vom 21.10.2008 beinhaltete den Bau von 8 Einfamilienhäusern. In der Ausschusssitzung vom 22.09.2009 wurde ein neues Baukonzept vorgelegt. Das Planverfahren wurde ausführlich in der Beschlussvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 16.03.2010 dargestellt, auf die hiermit verwiesen wird.

Offenlage

Der Beschluss über die Öffentliche Auslegung wurde in der oben genannten Sitzung am 16.03.2010 gefasst. Die Offenlage fand in der Zeit vom 08.04.2010 bis 10.05.2010 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2010 am Verfahren beteiligt. Für die abwägungsrelevanten Stellungnahmen der TÖB's ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert.

Der Anregung des Ö2 wurde nicht gefolgt, weil dessen Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches der 11. Änderung liegt. Außerdem sind Fragen zur Erschließungsbeitragspflicht nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Von Seiten der beteiligten Öffentlichkeit ging eine abwägungsrelevante Stellungnahme (Ö1) ein:

Der Anregung des betroffenen Grundstückseigentümers Ö1, der eine Baulast nicht weiterhin auf seinem Grundstück duldet, wurde gefolgt. Der Entwurf wurde dahingehend geändert. Der neue Entwurf sieht nun eine neue Führung des Leitungsrechtes vor. Daher wird eine eingeschränkte Offenlage des geänderten Planes, in der nur zu diesem geänderten Sachverhalt eine Stellungnahme abgegeben werden kann, als notwendig erachtet.

Bislang lief das Leitungsrecht als Baulast über das Grundstück Teichstraße 12. Dabei bezog sich diese Baulast aber auf ein zwischenzeitlich abgerissenes, einzelnes Wohnhaus. Für das neue Wohngebiet mit 6 Wohnhäusern möchte der Eigentümer Teichstr. 12 nicht das Leitungsrecht übernehmen, auch weil er bei Starkregenereignissen eine Überflutung seines Grundstückes befürchtet.

Bislang wurde von Seiten des Investors ein Einvernehmen der Betroffenen mit der Planung gegenüber der Verwaltung vorgetragen. Die jetzigen Einwände haben jedoch zu einer Überarbeitung der Planung hinsichtlich der Entwässerung geführt.

Flächennutzungsplan

Der seit 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs als „Gemischte Baufläche(M)“ dar, den westlichen Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“. Auf dieser Fläche sind 3 Wohngebäude im Bereich der Wendeanlage geplant.

Der gesamte Bereich unterliegt der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wahnachtalsperre des Wahnachtalsperrenverbandes vom 14.05.1993.

Die Änderung des Bebauungsplans weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Im Verfahren nach § 13 a BauGB kann dieser im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die gesamte Fläche wird zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan neu bekannt gemacht.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs zur 11. Änderung umfasst die Flurstücke Gemarkung Heisterschoß, Flur 8, Nr. 97, 98, 99.

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen des Stadtteils Heisterschoß inmitten vorhandener Bebauung. Nach Westen hin öffnet sich das Baugebiet zur freien Landschaft. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Nord-Ost nach Süd-West auf.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.170 m².

Änderungen / Ergänzungen

Überarbeiteter Entwurf: städtebauliches Konzept

Die geplante Bebauung lässt die vorhandenen Wohngebiete 'Zum Metzengarten' und 'Teichstraße', die bisher durch die brach liegenden Flächen des Plangebietes voneinander getrennt waren, zu einer räumlichen und funktionalen Siedlungseinheit zusammenwachsen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von Wohngebäuden, die sich in Bezug auf Nutzung, Dichte, Struktur und Größenordnung am benachbarten Bestand orientieren – zulässig sind maximal 2- geschossige Häuser in offener Bauweise mit bis zu 2 Wohneinheiten je Gebäude.

Jeder Wohneinheit ist mindestens ein gedeckter Pkw-Stellplatz auf den hierfür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet (Garage oder Carport). Den Garagen / Carports sind jeweils 5 - 6 Meter lange Zufahrten zuzuordnen, die als zusätzliche Stellplätze nutzbar sind.

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes wird auf den der Planstraße talseitig gelegenen Grundstücken neu eine Mindesthöhe des Erdgeschosses von mindestens 0,30m festgesetzt. Durch diese Festsetzung sollen Überschwemmungen der Wohnhäuser nach Starkregenereignissen verhindert werden. Gleiches gilt für die Zufahrten und Garagen, die auf der Talseite der Planstraße mindestens 0,10m über Straßenniveau liegen sollen, um Wasserschäden zu verhindern.

Überarbeiter Entwurf: Erschließung

Die äußere Erschließung für die neue Wohnsiedlung erfolgt über die Bergische Strasse. Kurz hinter dem Einmündungsbereich 'Zum Metzengarten' zweigt die Straße 'Zur Hütte' ab, die zurzeit an der östlichen Grenze des Plangebietes endet. Zur Erschließung der geplanten Wohnanlage ist eine Verlängerung der Straße erforderlich.

Die Planstraße soll - bei einer durchgängigen Breite von 5,25 m - niveaugleich mit Hochbord ausgebaut werden, separate Geh-/ Fahrradwege sind auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Das Wendeelement am westlichen Straßenende ist für die Befahrbarkeit durch dreiaxlige Müllfahrzeuge konzipiert. Der Hochbord ist notwendig, um das Regenwasser auf der Verkehrsfläche Richtung Sinkkasten zu führen.

Überarbeiteter Entwurf: Ver- und Entsorgung

Das im Südosten des Plangebietes gelegene Privatgrundstück (Flurstück 98) ist bereits an den vorhandenen Mischwasserendschacht 'Zur Hütte' angeschlossen.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser von den übrigen Grundstücken wird über ein Trennsystem entsorgt. Hierfür ist die Verlegung neuer Leitungen in der Trasse der Planstraße erforderlich mit Anschluss an die bestehende Trennkanalisation in der Teichstraße. Die Trasse der geplanten Anschlussleitungen verläuft über private Baugrundstücke, die erforderlichen Leitungsrechte sind privatrechtlich zu sichern. Entsprechende Anträge zur Eintragung einer Baulast wurden bereits bei der Bauordnung gestellt.

Der überarbeitete Bebauungsplan setzt im Bereich von Flurstück 99 einen 2 m breiten Streifen für Leitungsrechte fest.

Für eine rechtssichere Abwägung muss dem Bebauungsplan eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass keine Planbetroffenen diesseits und jenseits des Plangebietes Schaden nehmen. Die Häufigkeit der Unwetterereignisse und Intensität der Niederschläge hat spürbar zugenommen. Insbesondere nach dem August 2010, der ein Regenrekordmonat war, wird offensichtlich, dass das für das Plangebiet notwendige Entwässerungssystem tatsächlich funktionstüchtig sein muss. Bereits in der Vergangenheit gab es in den umliegenden Wohnhäusern Wasserschäden, so dass jetzt im Bebauungsplan - Entwurf spezielle Regelungen getroffen werden, um das anfallende Niederschlagswasser bestmöglichst zu beseitigen. Die Maßnahmen wurden mit dem Grundstückseigentümer und Investor des Plangebietes abgestimmt.

Das auf den bebauten und befestigten Flächen niedergehende Regenwasser wird über einen entsprechend dimensionierten, neuen Kanal in die Teichstraße abgeführt. Das den Hang frei abfließende Regenwasser wird durch eine neu zu errichtende, 1m hohe Mauer an der rückwärtigen, südlichen Grundstücksgrenze aufgehalten, um ein Weiterfließen Richtung vorhandene Wohnbebauung Teichstraße zu verhindern. Ein 1m breiter Streifen mit einer Entwässerungsmulde wird vor der Mauer neu festgesetzt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das Regenwasser entlang der Mulde Richtung separatem Entwässerungsrohr in Flurstück 99 abgeführt wird. Das Regenwasser wird dann dem Teich in der Teichstraße zugeführt. Eine entsprechende Einleitungserlaubnis für diese weiteren Wasserkapazitäten liegt vor.

Sonstige Änderungen bzw. Ergänzungen

Redaktionelle Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Unter Kap. **3.2 Wasserschutz** wurde der Hinweis auf die beiden Runderlasse des MUNLV NRW folgendermaßen ergänzt:

Bei einer Bebauung ist der RdErl. des MUNLV NRW „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes (18.5.1998) zu beachten. Es ist der RdErl. des MUNLV NRW „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (26.5.2004) zu beachten.

Änderungen / Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan

Unter dem Kap. 4.1 „Nutzung“ wurde die geänderte Mindestsockelhöhe neu aufgenommen und erläutert.

Unter dem Kap. 4.2.4 „Ver- und Entsorgung“ wird die geänderte Erschließungskonzeption dargelegt.

Änderungen der Planzeichnung

- geänderte Führung des Leitungsrechtes neu über Flurstück 99
- Festsetzung eines 1m breiten Streifens an der südlichen Plangebietsgrenze mit „Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“

Gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB kann bestimmt werden, dass bei der erneuten Offenlage Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Planentwurfes abgegeben werden können. Im Rahmen der Verfahrensbeschleunigung und –vereinfachung wird hiervon Gebrauch gemacht, da es sich bei den Änderungen um geringfügige, nicht die Plankonzeption selbst in Frage stellende Ergänzungen handelt.

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 € % |
| ☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: € |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: € |
| ☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger | Betrag: € |
| Ausgaben erforderlich | |
| ☐ 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 25.10.2010

Klaus Pipke

Anlagen

- **Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB**
- **Bebauungsplanentwurf Stand 28.10.2010**
- **Textliche Festsetzungen (Entwurf), Stand 28.11.2010**
- **Begründung (Entwurf), Stand 28.11.2010**

Auf die Anlagen

- **Einschätzung zu Habitatpotentialen bezüglich der Fledermausfauna (Dipl.-Biol. M. Höller), Stand September 2008**
- **Ergänzende Untersuchung bezüglich Fledermäuse, Schleiereule, Mehl- und Rauchschwalben und anderer planungsrelevanter Arten (Dipl.-Biol. M. Höller), Stand September 2010,**

die Anlage zur Vorlage zur Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 16.03.2010 waren, wird verwiesen.