



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2010/2062
Datum: 28.10.2010

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	11.11.2010	öffentlich

Tagesordnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) - Kloster Geistingen, 1. Änderung;

1. Aufstellungsbeschluss gem. §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 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, 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), wird die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) – Kloster Geistingen im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich der Änderung ist in einem beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

2. Dem vorgestellten Vorentwurf der 1. Bebauungsplanänderung wird zugestimmt.

3. Gem. § 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 Vorentwurfs der 1. Bebauungsplanänderung durchgeführt.

Begründung

Verfahren

Mit Schreiben des Vorhabenträgers vom 30.10.2009 und 01.03.2010 wurde die 1. Änderung für Teilbereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) – Kloster Geistingen beantragt.

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung hat sich daraufhin bereits in seiner Sitzung am 18.11.2009 und 24.03.2010 beraten und ein positives Votum für das städtebauliche Konzept der Änderung erteilt.

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 oder zu ändern. Voraussetzung dabei ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Als Planungserleichterung bei einem beschleunigten Verfahren ist der Verzicht auf den sonst im Normalverfahren notwendigen Umweltbericht zu nennen. Die Umweltbelange wurden ausführlich im bestehenden Rechtsplan gewürdigt, werden daher zwar bei der 1. Änderung beachtet, jedoch nicht in der Ausführlichkeit eines Umweltberichtes.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.34 vor. Die Fläche des Änderungsbereiches liegt deutlich unter einer Größe von 20.000 m², so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 01.34 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 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 2 Wochen durchzuführen.

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) mit seiner 26. Änderung stellt den Bereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.34 als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Städtebauliches Konzept

Wesentliches Ziel der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vorrangig die Anpassung an heutige Ansprüche einer Bebauung mit überbaubaren Flächen und textlichen Festsetzungen zur Realisierung eines modernen Baustils.

Das zu schaffende Baurecht dient zur Errichtung von unterschiedlichen Wohnformen einschließlich der Errichtung von drei Stadtvillen im WR 6a mit je max. 5 Wohnungen.

Der geltende Rechtsplan lässt in den zur Änderung anstehenden Bereichen nur sehr eingeschränkt Reihenhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zu.

Die Bauflächen WR 1a und WR 8a zwischen der Dürresbachstraße und der Alfons-von-Liguori-Straße sollen einer freien individuellen Bebauung zugeführt werden. Statt der bisher durchgängig festgesetzten Doppelhäuser entlang der Alfons-von-Liguori-Straße sollen künftig 3 freistehende Wohngebäude im WR 1a entstehen. Damit kann eine gleichartige Reihung von neun Doppelhäusern durch architektonisch reizvolle Gebäude, die im künftigen Kontext zu den weiteren Änderungsbereichen stehen, unterbrochen und städtebaulich aufgewertet werden. Ein weiterer Vorteil der Änderung besteht durch die Möglichkeit in Verbindung mit einer individuellen Architektur die Planung an das bewegte Gelände anzupassen.

Die Bauflächen an der Dürresbachstraße haben durch die Verkehrsbelastung, Topographie und das Ansteigen des Grundstückes erhebliche Nachteile in der Nutzbarkeit und dem Wohnwert. Durch eine individuelle Planung mit einer modernen Architektur und mehr Freiraum kann eine Verbesserung der Gesamtsituation und des Straßenbildes erfolgen.

Der nord-östliche Bereich der B-Plan-Änderung (WR 6a) mit den drei Stadtvillen und den Stellplätzen anstatt der Reihenhausbauung soll vorhabenbezogen weiter entwickelt werden. Dieser Teil stellt einen hohen Anspruch an die Architektur im Zusammenhang mit dem Klostergebäude und dem angrenzenden Freiraum.

Erschliessung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Hennef, östlich der L 331 (Dürresbachstraße).

Durch die Nähe zum überörtlichen Verkehrsnetz ist das Plangebiet als gut angebunden zu bezeichnen. Das Baugebiet ist bereits vollkommen erschlossen. Ein großer Anteil von Wohngebäuden wurde realisiert und zum Teil bezogen.

Die Dimensionierung und Ausführung der geplanten Erschließungsflächen sind im Plangebiet unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte angemessen. Als Anliegerstraße ist von einer geringen Verkehrsstärke und Geschwindigkeit auszugehen. Die Erschließungsanlage einschl. Anbindung an die Dürresbachstraße ist bis auf den Endausbau fertiggestellt und durch den öffentlich rechtlichen Vertrag gesichert. Die Planung der 1. Änderung berührt keine Erschließungsflächen und technischen Einrichtungen für das Plangebiet.

Die Erschließung einschließlich der Hofsituation (WR 6a) mit bestehendem Grün bleibt unverändert.

Planungsziele

Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen der Gesamtplanung ein Wohngebiet zu entwickeln in Verträglichkeit mit der Umwelt und einer zeitgerechten Architektur.

Durch eine veränderte Situation am Immobilienmarkt und dem Anspruch an das Plangebiet besteht erhöhte Nachfrage an Grundstücken für eine freie Bebauung.

Das Ziel der 1. Änderung soll einer individuellen Bebauung mit dem Anspruch an eine moderne Bauweise entsprechen.

Eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken in Stadtnähe mit dem Parkcharakter

unterstützt die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Die neue Planung bietet erhebliche Vorteile zur bisherigen Planung durch Verhinderung einer gegenseitigen Verschattung und den Freiräumen zwischen den Wohnhäusern.

Der bestehende Bebauungsplan sah z. Tl. zusammenhängende Bauflächen vor, die Hausgruppen und eine Reihenhausbauung vorgab. Die geschlossene Bebauung einschließlich ausgewiesener Stellplätze vor den Wohnhäusern soll in WR 6a durch drei Einzelhäuser als Stadtvillen mit je max. 5 WE ersetzt werden. Die Wohngebäude weisen einen ausreichenden Abstand untereinander auf.

Der Planbereich der drei Einzelhäuser mit max. gesamt 15 WE wird wegen der Bedeutung zum Klostergebäude und dem Park vorhabenbezogen weiterentwickelt.

Weiterhin soll die bisher geplante Doppelhausbebauung im WR 1a durch drei freistehende Einzelhäuser mit max. 2 WE ersetzt werden. Die Grundstückssituation in Höhe und Zuschnitten geben einer individuellen Planung wesentlich verbesserte Möglichkeiten der Architektur. Das Höhenprofil der Erschließungsstraße zur Dürresbachstraße lässt nur wenig Spielraum der Staffelung. Durch eine Abgrabung bzw. Aufnahme des natürlichen Geländes kann auf der Hangseite das Grundstück aufgefangen und genutzt werden. Diese Möglichkeit hätte eine Doppelhausbebauung nicht gegeben. Weitere Freiflächen zwischen den Gebäuden bei Einzelhäusern verringern die Verschattung und beeinflussen das Gesamtbild positiv.

Die Bebauung an der Dürresbachstraße (WR8a) soll durch die 1. Änderung weitere Alternativen der Gebäudestruktur erhalten. Eine offene Bauweise lässt sowohl die Hausgruppe als auch das Einzelhaus zu.

Von der in der Sitzung am 18.11.2009 vorgestellten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wird Abstand genommen.

Eine zunehmende Bebauungsdichte und eine Erhöhung der Wohnungsanzahl sind durch die Planung nicht zu verzeichnen. Alle Gebäudehöhen mit der max. zulässigen Firsthöhe werden im Vergleich zum bisherigen Rechtsplan unterschritten.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht berührt. Das Plangebiet erhält durch die Planänderung eine Aufwertung und reduziert die vorher vorgegebene Bauweise mit gleichförmigen Haustypen. Der Wohnwert wird erhöht unter Beibehaltung der städtebaulichen Idee.

Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf den Großteil der nördlichen Hälfte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V01.34 ‚Kloster Geistingen‘ westlich und östlich der mittleren Erschließungsstraße und teilt sich in zwei Bereiche.

Die beiden Änderungsbereiche erfahren in der Bebauungsdichte (Grundflächenzahl, GRZ 0,4) keine Veränderung gegenüber dem ursprünglichen Planstand von 2007. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bleibt somit zu der im Jahr 2007 erfolgten Bilanz unverändert.

Dennoch ergeben sich geringfügige Änderungen, die hier kurz angesprochen und landschaftsrechtlich eingeschätzt werden sollen.

Der westliche Bereich erfährt eine Veränderung bezüglich der Grundstücksaufteilung und der dazugehörigen Nebenanlagen. Je zwei Grundstücke entlang der Erschließungsstraße im WR 1a werden zusammengelegt, sodass aus 3 Doppelhaushälften mit 6 Grundstücken nun 3

Einzelhäuser auf je einem Grundstück werden. Die dazugehörigen Nebenanlagen mit zuvor 7 Garagen reduzieren sich auf 6 Garagen (d.h. 2 je Grundstück). Dies bedeutet eine geringfügige Reduzierung der Flächenversiegelung und somit weniger Eingriff in den Boden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01.34 von 2007 stellt im östlichen Änderungsbereich eine geschlossene Reihenhausbauung aus 12 Grundstücken mit Stellplätzen, Garage und/oder Carport dar. Mit der 1. Änderung im WR 6a wird künftig eine offene Bebauung mit 3 Einzelhäusern möglich. Zur Unterbringung der notwendigen PKW-Stellplätze erfährt dieser Bereich eine Unterbauung durch eine Tiefgarage.

Gegenüber der ursprünglichen Planung stellt sich die offene Bauweise positiver insbesondere für die Landschaftsfaktoren Klima/Luft und Fauna dar. Kaltluft / Frischluft kann von den östlichen höher gelegenen Grünflächen durch die Bebauung abfließen und weiter in das Stadtinnere gelangen und wird nicht durch eine Riegelbebauung gestoppt. Die Durchgängigkeit der Grundstücke stellt auch eine Verbesserung für die Tierwelt dar (Passierbarkeit für niedrig fliegende Vögel, Fledermäuse, Insekten sowie bodenlebende Tiere).

Der Bau der Tiefgarage erhöht zwar den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt. Die Tiefgaragenoberflächen werden jedoch begrünt, so dass insgesamt ein höherer Grünflächenanteil im B-Plan erzielt wird.

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.

Realisierung der Planung

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hennef wurde bereits ein Durchführungsvertrag geschlossen. Darin wurden alle Vorgaben und Inhalte für die Realisierung des Vorhabens einschließlich der Erschließung vereinbart. Durch die 1. Änderung muss eine Korrektur und Anpassung im laufenden Verfahren (Zeitpunkt § 3(2), §4(2) BauGB) erfolgen.

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
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 28.10.2010

Klaus Pipke

Anlagen:

- Bebauungsplan – Vorentwurf gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Verfasser: Büro Heinz Hennes

Stand: 28.10.2010

- Textliche Festsetzungen gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB (Vorentwurf)

Verfasser: Büro Heinz Hennes

Stand: 28.10.2010

- Begründung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB (Vorentwurf)

Verfasser: Büro Heinz Hennes

Stand: 28.10.2010

- Draufsicht und Ansichten WR 6a