



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2011/2200
Datum: 16.02.2011

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz	07.06.2011	öffentlich
Rat	27.06.2011	öffentlich

Tagesordnung

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West, "Zur Hütte"
1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Satzungsbeschluss
(Empfehlung an den Stadtrat)

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, Fam. K

mit E-Mail vom 14.02.2011

Stellungnahme

Ö1 erheben Einspruch, beantragen erneut, inhaltlich den Ratsbeschluss vom 18.02.1986 auf die jetzigen Verhältnisse zu übernehmen, d.h. zu beschließen, dass

- die Stadt mit dem Grundstückseigentümer einen Erschließungsvertrag abschließt, der die Verlängerung der Str. „Zur Hütte“ regelt.
- In diesem Erschließungsvertrag wird für den Grundstückseigentümer verpflichtend festgelegt, dass er die Kosten für die Baumaßnahme der neuen Planstr. im Plangebiet

zu tragen hat. (für die vorderen Anlieger keine Kosten aus der Straßenbaumaßnahme für die neue Planstr. entstehen)

- Im Erschließungsvertrag wird sichergestellt, dass nach Fertigstellung der Str. „Zur Hütte“ Schäden, die an der fertigen Straße durch die Baumaßnahme im Plangebiet entstehen, hier Wiederherstellung der Str. „Zur Hütte“ von der Bergischen Str. bis zum jetzigen Ausbauende – bei Erfordernis – durch den Erschließungsunternehmer zu dessen Lasten erfolgen muss.

Abwägung

Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. Es besteht keine rechtliche Notwendigkeit, den Ratsbeschluss von 1986 zu wiederholen.

Die hier im Rahmen der Bebauungsplan – Änderung vorgelegten Fragen und Anregungen sind ausschließlich erschließungsbeitragsrechtlicher Natur und können nicht abschließend und verbindlich in diesem Bebauungsplanverfahren beantwortet werden. Es hat in Heisterschoß bereits eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Thema „Straßenausbau“ gegeben, bei der von Seiten der Stadt die Fragen zum Erschließungsbeitragsrecht beantwortet wurden.

Die Stadt schließt einen Erschließungsvertrag gem. § 124 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem rückwärtigen Grundstückseigentümer ab. Dieser vom Grundstückseigentümer unterzeichnete Vertrag wird ebenfalls zusammen mit dem Bebauungsplan vom Rat der Stadt Hennef beschlossen. Im Vorfeld zu diesem Erschließungsvertrag haben bereits mehrere Gespräche mit dem Grundstückseigentümer stattgefunden, der bei diesem Gespräch zu dieser Problematik seine grundsätzliche Bereitschaft signalisiert hat, die Erschließung der Wohneinheiten in der Straße „Zur Hütte“ selbst zu schaffen. Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung der Erschließungsanlage im Plangebiet (hinterer Teil der Str. „Zur Hütte“), für die sich dann mit diesem Vertrag der jetzige Eigentümer verpflichtet.

Der vordere Teil der vorhandenen Straße „Zur Hütte“ wird erst fertiggestellt, wenn die Baumaßnahmen im rückwärtigen Teil erfolgt sind, um Schäden an der neuen Straße zu vermeiden.

Zu Ö2, vordere Anlieger der Straße

mit E-Mail vom 14.02.2011

Stellungnahme

Ö 2 wenden ein, dass nach dem ihnen bekannten Sachstand nur die vorderen Anlieger an der vorhandenen Str. „Zur Hütte“ (3 Parteien) zu Erschließungsbeiträgen zur Herstellung der bestehenden Str. „Zur Hütte“ herangezogen werden sollen, die Grundstücke im Plangebiet nicht, obwohl sie direkt an das Ausbauende der bestehenden und jetzt herzustellenden Str. „Zur Hütte“ anschließen und auf die vorhandene Str. „Zur Hütte“ angewiesen sind, um so auf die überörtliche Hauptverkehrsstraße zu gelangen.

Ö 2 wenden ferner ein, dass nach Fertigstellung der Str. „Zur Hütte“ anschließend die Erschließung/Baumaßnahme im Plangebiet erfolgen würde. Schwertransporter ... (donnern) fahren über die fertige Anliegerstr. „Zur Hütte“, die anschließend „ramponiert“ aussehen dürfte.

Die vorderen Anlieger der fertiggestellten Str. „Zur Hütte“ würden sich in ihren elementaren Rechten verletzt sehen, wenn die Wiederherstellung der fertigen Str. „Zur Hütte“ durch den Erschließungsverursacher des Plangebietes nicht rechtsverbindlich geregelt würde im Rahmen des jetzigen Baugenehmigungsverfahrens.

Abwägung

Die hier im Rahmen der Bebauungsplan – Änderung vorgelegten Fragen und Anregungen sind ausschließlich erschließungsbeitragsrechtlicher Natur und können nicht abschließend und verbindlich in diesem Bebauungsplanverfahren beantwortet werden. Es hat in Heisterschoß bereits eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Thema „Straßenausbau“ gegeben, bei der von Seiten der Stadt die Fragen zum Erschließungsbeitragsrecht beantwortet wurden.

Die Stadt schließt einen Erschließungsvertrag gem. § 124 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem rückwärtigen Grundstückseigentümer ab. Dieser vom Grundstückseigentümer unterzeichnete Vertrag wird ebenfalls zusammen mit dem Bebauungsplan vom Rat der Stadt Hennef beschlossen. Im Vorfeld zu diesem Erschließungsvertrag haben bereits mehrere Gespräche mit dem Grundstückseigentümer stattgefunden, der bei diesem Gespräch zu dieser Problematik seine grundsätzliche Bereitschaft signalisiert hat, die Erschließung der Wohneinheiten in der Straße „Zur Hütte“ selbst zu schaffen. Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung der Erschließungsanlage im Plangebiet (hinterer Teil der Str. „Zur Hütte“), für die sich dann mit diesem Vertrag der jetzige Eigentümer verpflichtet. Die vollständigen Kosten der Erschließung würde der jetzige Grundstückseigentümer bei Veräußerung der einzelnen Baugrundstücke auf die neuen Bewohner weitergeben.

Der Zeitpunkt der Herstellung der Erschließungsstraße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan - Verfahrens und kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.

Die neu erstellte Straße „Zur Hütte“ soll nicht durch Baumaßnahmen im rückwärtigen Teil ramponiert werden. Es ist geplant, dass der Straßenendausbau des vorderen Teils der Straße „Zur Hütte“ erst nach Beendigung der Baumaßnahmen im rückwärtigen Teil erfolgt, um Schäden an der neu gebauten Straße zu verhindern.

zu T1, rhenag

mit Schreiben vom 23.12.2010

Stellungnahme:

Keine Bedenken, vorhandene Gas- und Wasserversorgungsanlagen sind in ihrem Bestand zu sichern, beigefügt ist ein Gas- und Wasserbestandsplan

Abwägung:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

zu T2, Landesbetrieb Straßenbau NRW

mit E-Mail vom 26.01.2011

Stellungnahme:

Grundsätzlich keine Bedenken

Hinweis, dass, sollten die Ausweisungen verkehrliche Auswirkungen auf die bestehende Einmündung „Teichstr. – L 352 zeigen, die Gemeinde anstehende Kosten für erforderliche Umbauten der Einmündung selbst zu tragen hat. Dies gilt ebenfalls für erforderlich werdende Einbauten in der L 352 wie Querungshilfen u.ä.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

- RSAG
- Landwirtschaftskammer NRW
- Bezirksregierung Köln, Dez. 33
- Landesbetrieb Wald und Holz
- Wehrbereichsverwaltung West
- Wahnbachtalsperrenverband
- Gemeinde Eitorf

2. Gemäß § 13a i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 950), wird die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß-West, „Zur Hütte“ mit Text als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung

Verfahren

- Aufstellungsbeschluss am 21.10.2008
- Das beschleunigte Verfahren gem. §13a BauGB wurde durchgeführt. Die gesetzlichen Voraussetzungen, wonach es sich hierbei nur um Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000m², liegt vor.
- Die Frühzeitige Beteiligung fand von 06.11.2008 bis 21.11.2008 statt.
- Öffentliche Auslegung vom 08.04.2010 bis 10.05.2010
- erneute Öffentliche Auslegung vom 13.01.2011 bis 14.02.2011. Die erneute Öffentliche Auslegung resultiert aus einer geänderten Erschließung, hier ergänzende Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum Schutz der Unterlieger.

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Gemischte Baufläche (M) und teilweise als „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Im Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird dieser im Wege der Berichtigung angepasst. Ein separater Beschluss ist dazu nicht erforderlich. Die gesamte Fläche wird zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird zusammen mit der Bebauungsplan-Änderung neu bekannt gemacht.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 11. Änderung umfasst in der Gemarkung Heisterschoß, Flur 8 die Flurstücke 97, 98 und 99.

Städtebauliches Konzept“

Die geplante Bebauung lässt die vorhandenen Wohngebiete „Zum Metzengarten“ und „Teichstr.“, die bisher durch die brach liegenden Flächen des Plangebietes getrennt waren, zu einer Siedlungseinheit zusammenwachsen. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohngebäude geschaffen, die sich in Bezug auf Dichte, Nutzung und Größe am benachbarten Bestand orientieren.

Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Bergische Straße. Zur Verkehrserschließung der geplanten Wohnhäuser ist eine Verlängerung der Straße „Zur Hütte“ erforderlich. Die Entwässerung mit Schmutz- und Regenwasser erfolgt an die bestehende Trennkanalisation in der Teichstraße. Die Führung der geplanten Anschlussleitungen erfolgt über private Grundstücke. Die erforderlichen Leitungsrechte sind bereits als Baulast gesichert.

Für den Ausbau der Planstraße „Zur Hütte“ einschließlich des Wendeelements soll ein Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen werden. Ein Gespräch dazu hat bereits stattgefunden. Gegenstand eines Erschließungsvertrages können nur beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen sein. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich demnach, die Erschließungskosten zu tragen. Der Erschließungsvertrag kann aber nur die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen regeln.

Damit die Erstellung der Mauer und der Entwässerungsmulde an der rückwärtigen Grundstücksgrenze auf den privaten, südlich gelegenen Grundstücken sichergestellt ist, ist ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB notwendig. Gegenstand des städtebaulichen Vertrags ist die Sicherung des mit der Bebauungsplanänderung verfolgten Ziels einer geordneten Regenwasserentwässerung. Die im Plan festgesetzte Mauer und die Entwässerungsmulde auf den privaten Grundstücken südlich der Planstraße ist notwendig, um bei Starkregenereignissen, die in letzter Zeit gehäuft auftraten, die talabwärts bestehenden Häuser der Teichstraße vor Überflutungen zu schützen.

Städtebaulicher Vertrag

Der Städtebauliche Vertrag, der die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung, die der jetzige Grundstückseigentümer durchführen muss, zum Inhalt hat, wird in der gleichen Sitzung dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben. In der gleichen Sitzung des Rates der Stadt Hennef, in der auch die 11. Änderung des Bebauungsplanes 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß-West, „Zur Hütte“ als Satzung beschlossen werden soll, wird vorher der Städtebauliche Vertrag zum Beschluss dem Rat vorgelegt.

Berücksichtigung von Natur und Landschaft

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. Zur Einschätzung eventueller Fledermaus-Habitatpotentiale wurde im Sept. 2008 eine artenspezifische Untersuchung durchgeführt. Ergänzend dazu erfolgte im Apr. 2009 eine Untersuchung zum Vorkommen sonstiger planungsrelevanter Vogelarten. Maßnahmen zum vorbeugenden Schutz der Fledermäuse und Singvögel finden sich als entsprechende Festsetzungen im Plan.

Aufgrund der Änderung des § 1 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Hennef (Ratsbeschluss der Sitzung vom 12.06.2006) werden Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen den Beratungsunterlagen nicht beigelegt. Stattdessen erfolgt in der Beschlussvorlage eine Kurzfassung mit den wesentlichen Inhalten des Gutachtens bzw. der gutachterlichen Stellungnahme.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Sachkosten: € |

	Personalkosten:	€
<input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig	Höhe des Zuschusses	€ %
<input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,	HAR:	€
Haushaltsstelle:	Lfd. Mittel:	€
<input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Einsparungen	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen	Art:	
	Höhe:	€
<input type="checkbox"/> Bemerkungen		

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes	<input type="checkbox"/> überein	<input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.)
der Jugendhilfeplanung	<input checked="" type="checkbox"/> überein	<input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 26.05.2011

Klaus Pipke

Anlagen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden