



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2011/2338
Datum: 10.06.2011

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht 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 frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 13a i.V.m. 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB), der öffentlichen Auslegung gem. §§ 13a i.V.m. 3 (2) und 4 (2) uGB und der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. §§ 13a i.V.m. 4a (3) 1 BauGB

2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

1. Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 13a i.V.m. 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung gem. §§ 13a i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. §§ 13a i.V.m. 4a Abs. 3 S. 1 BauGB wird wie folgt zugestimmt:

- 1.1 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 13a i.V.m. 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ö1/Ö2: M. + C. Sch. und B. + E. T.
mit Schreiben vom 24.11.2008

Stellungnahme:

Es wird Einspruch gegen bestimmte Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs erhoben. Beim Immobilienkauf habe man sich darauf verlassen, dass auf Grund der Lage (Beginn der Wasserschutzzone II A, südlich der Grundstücksgrenze) eine weitere Bebauung auszuschließen sei.

Es wird gebeten, das Plangebiet in seiner westlichen Ausdehnung zu reduzieren.

Abwägung:

Aus Gründen des Trinkwasserschutzes wurden, in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde, die überbaubaren Flächen im Westen des Plangebietes so reduziert, dass sie nunmehr gänzlich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17.2 liegen. Damit wird der Anregung der Antragsteller entsprochen, die südlich an ihre Grundstücke angrenzenden Flächen von Bebauung freizuhalten.

Ö3: R. + I. K.

mit Schreiben vom 26.11.2008

Stellungnahme:

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans und der Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem „Dorfgebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ wird eine Erweiterung des Geltungsbereichs auf die, an den Änderungsbereich der 11. Änderung, angrenzenden östlichen Grundstücke mit der Flurstücknummer 113 und 245 beantragt, mit gleichzeitiger Erweiterung der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes.

Zusätzlich wird um die Ausweitung der überbaubaren Fläche gebeten.

Abwägung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.17.2 Heisterschoß-West, setzt für die Grundstücke mit der Flurstücknummer 113 und 245 MD (Dorfgebiet) fest. Die überbaubare Fläche erstreckt sich entlang der Straße „Zur Hütte“ bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs der 11. Änderung. Somit besteht ein Baurecht für die angegebenen Grundstücke. Die Notwendigkeit der Änderung bzw. Erweiterung des Geltungsbereiches ist somit nicht gegeben.

Ö 4: R. O.

mit Schreiben vom 15.11.2009

Stellungnahme:

Die Stellungnahme geht in mehreren Punkten auf

1. das Verbot der Bebauung von Wasserschutzgebieten,
2. auf die bisherige Verfahrensdauer
3. und auf die Dichte der Bebauung und die damit verbundene Störung des Ortsbildes ein.

Grundsätzlich sind die in dem Anschreiben formulierten Stellungnahmen differenziert, nach bebauungsplanrelevanten Fragen, zu betrachten und in der Abwägung zu behandeln.

Abwägung:

Anmerkung:

Die Stellungnahme wurde bereits in der Ausschusssitzung vom 17.11.2009 als Tischvorlage behandelt. Der Vollständigkeit halber wird sie der Abwägung beigelegt.

Zu 1. Die überbaubare Fläche des Konzeptes liegt im Osten in einem Teilbereich der Wasserschutzzone IIb und im Westen in der Wasserschutzzone IIa des Wahnbachtalsperrenverbandes.

In der Wasserschutzzone IIb sind Bebauungspläne, die Baugebiete oder andere eine bauliche Nutzung vorsehende Festsetzung enthalten, genehmigungspflichtig. In der Wasserschutzzone IIa sind Bebauungspläne und Satzungen, soweit sie Bebauungsverdichtungen oder Bebauungsausweitungen zulassen..... verboten

Da die geänderten Konzepte aber keine Bauflächen außerhalb des derzeit geltenden Bebauungsplanes ausweisen, fällt die geplante Bebauung nicht unter den Verbotstatbestand der WasserschutzgebietsVO Wahnbachtalsperre sondern ist lediglich

genehmigungspflichtig. Der Kreis – Amt für technischen Umweltschutz- hat die Genehmigung, unter Beteiligung der Bezirksregierung und des Wahnbachtalsperrenverbandes, in Aussicht gestellt. Damit ist der Genehmigungstatbestand gemäß WasserschutzgebietsVO gegeben und somit gesetzeskonform und nicht verboten.

Die Ausweitung der Bebauung in westliche Richtung wurde zurückgenommen.

Zu 2. Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauung „Zur Hütte“ wurde am 19.08.1985 gefasst. Das Verfahren wurde nicht abgeschlossen. Mit einem erneuten Antrag im Jahr 2007 beschloss der Ausschuss die Einleitung des Änderungsverfahrens. Durch Änderung des Geltungsbereichs und mehrere Änderungsbeschlüsse ist das Verfahren bis heute nicht abgeschlossen. Warum in der Zeit von 1985 bis 2007 das Verfahren nicht weiterbetrieben wurde, geht aus den Akten nicht hervor.

Zu 3. Im Laufe des Verfahrens wurde die anfängliche Zahl der Gebäude von 8 auf 6 Gebäude reduziert.

Die anfängliche Planung sah 8 Gebäude vor, was für eine dörfliche Bebauung eine sehr hohe Dichte aufwies, die eher der Maßstäblichkeit einer Vorstadtsiedlung entsprach. Der Erhalt des typischen Dorfcharakters und landschaftstypischer Bauweisen sollte aber durch die Bauleitplanung gesichert werden.

Durch die Reduzierung der überbaubaren Fläche wurde die Anzahl der Gebäude auf 6 reduziert. Diese Gebäude orientieren sich an der Größe der Umgebungsgrundstücke. Die rechtlich notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten.

T1: Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau und Energie)

mit Schreiben vom 14.11.2008

Stellungnahme:

Die Bezirksregierung Arnsberg teilt mit, dass der Planbereich auf einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld liegt. Nach den vorliegenden Unterlagen hat aber im Bereich des Plangebietes kein Bergbau stattgefunden. Demnach sei mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

T2: Deutsche Telekom

mit Schreiben vom 17.11.2008

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass

- sich im Plangebiet oberirdische Telekommunikationslinien befinden (Planunterlagen sind beigelegt).
- Für den Ausbau des Netzes Leitungsrechte sowie Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Telekom AG festzusetzen sind
- Eine unterirdische Versorgung nur unter den Voraussetzungen der Wirtschaftlichkeit durchgeführt werden kann.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Anpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) zu beachten sei.

Bei Eingriffen in den Boden im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/ -anlagen sei die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com bei Arbeiten anderer einzuhalten.

Abwägung:

Der Bebauungsplan –Entwurf setzt ein Leitungsrecht zugunsten der Versorger auf Privatgrundstücken fest.

In den „Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Hinweis 3.3 „Energieversorgung“ wie folgt ergänzt: Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) ist zu beachten.

Bei Eingriffen in Grund und Boden im Bereich der vorhandenen Kommunikationslinien /-anlagen ist die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com bei Arbeiten anderer einzuhalten.

T3: Wahnbachtalsperrenverband

mit Schreiben vom 19.11.2008

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nicht nur in der Wasserschutzzone II B (innerer Bereich des Wasserschutzgebietes für die Wahnbachtalsperre liegt, sondern zum größten Teil innerhalb der Wasserschutzzone II A. Nach der am 14. Juni 1993 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung (§6 Abs. 2 Ziffer 12) sind Bebauungspläne, soweit diese Verdichtungen oder Bebauungsausweitungen zulassen in der Wasserschutzzone IIA verboten. Die Ausweitung oder Verdichtung einer Bebauung ist nach Auslegung der Bezirksregierung Köln nur im Einzelfall zulässig.

Der Planung wird nur für den Teil der Wasserschutzzone II B (innerer) Bereich zugestimmt, sofern Abwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt und Niederschlagswasser ebenfalls auf diesem Wege oder über die bewachsene und belebte Bodenzone versickert wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abwasserbeseitigung gem. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und – leitungen in Wassergewinnungsgebieten (Ausgabe 2002) und Maßnahmen zum Straßenbau (RiStWag, Ausgabe 2002) „ durchzuführen sind.

Abwägung:

Zum Entwurf der 11. Änderung wurde die überbaubare Fläche zurückgenommen auf die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17.2- Heisterschoß –West. Eine Bebauung der Grundstücksflächen außerhalb des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan-Gebietes Nr. 17.2 'Heisterschoß-West' ist aus wasserrechtlicher Sicht ausgeschlossen. Aus diesem Grunde sind die privaten Grundstücksanteile im Westen des Geltungsbereiches (WA 3/ WA4) ausschließlich als Hausgärten zu nutzen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Bebauungsplan-Entwurf setzt entsprechende Baugrenzen, ergänzt durch Textliche Festsetzungen zu Nebenanlagen (Punkt 1.2.3. der Textlichen Festsetzungen) fest.

Dadurch fällt dieses Vorhaben nicht mehr unter den Verbotstatbestand der generellen Bebauungsausweitung oder der generellen Bebauungsverdichtung in der Wasserschutzzone II A sondern ist nach Wasserschutzgebietsverordnung nur noch genehmigungspflichtig.

Nach dieser Verordnung sind gem. § 6 zum Schutz der Zone IIA, soweit nicht gem. §6 Abs.2 verboten, Bebauungspläne, die Baugebiete oder andere, eine bauliche Nutzung vorsehende Nutzung enthalten, genehmigungspflichtig.

Die geänderte Planung wurde von der Unteren Wasserbehörde der Bezirksregierung Köln sowie dem Wahnbachtalsperrenverband zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre wird von der Stadt Hennef im laufenden Bauleitplanverfahren beantragt und wird zum

Satzungsbeschluss der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2- Heisterschoß –West vorgelegt.

Die Grenze zwischen den Zonen IIA und IIB-innen der ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wahnbachtalsperre des Wahnbachtalsperrenverbandes vom 14 Mai 1993 und die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 17.2- Heisterschoß –West sind nachrichtlich in die Planzeichnung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 übernommen worden. Der überwiegende Teil des Plangebietes der 11. Änderung liegt in der Wasserschutzzone IIA.

Der Hinweis 3.2 „Wasserschutz“ der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird wie folgt ergänzt:

Die Abwasserbeseitigung ist gem. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten (Ausgabe 2002) und Maßnahmen zum Straßenbau in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002)“ durchzuführen.

Maßnahmen zum Straßenbau sind gem. den „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002)“ durchzuführen.

T4: BUND

mit Schreiben vom 30.11.2008

Stellungnahme:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass Heisterschoß im Regionalplan nicht als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) geführt wird und dass weitere Siedlungsentwicklungen in Ortslagen ohne ASB nur in Einzelfällen zulässig sind. Es wird um Abstimmung dieses Sachverhaltes mit der Bezirksplanungsbehörde gebeten
2. Hinsichtlich möglicher Interessenskonflikte zwischen landwirtschaftlichem Betrieb an der Holzgasse und der geplanten Wohnbebauung wird um Ermittlung und Beachtung der Emissionsschutz- und Abstandsvorgaben gebeten.
3. Es liegen keine Daten für das Vorhandensein, bzw. für das Nicht-Vorhandensein von Amphibien z.B. der Erdkröte vor. Daher wird eine Kartierung vorgeschlagen. Zur Klärung der Eignung des Plangebietes als Lebensraum für Arten wie Gartenrotschwanz oder Schleiereule wird eine avifaunistische Kartierung vorgeschlagen.
4. Um Konkretisierung der Angaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird gebeten. Nicht vertretbar sei eine Einleitung in den Mischwasserkanal.

Abwägung:

Zu 1. Seitens der Bezirksregierung bestehen keine Bedenken in Bezug auf die Belange der Landesentwicklung, wie aus dem Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 11.11.2008 zu entnehmen ist. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein – Sieg, sieht für das Plangebiet „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ vor. Dieser Bereich umfasst neben den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen u.a. Siedlungen unterhalb von 2.000 EW (derzeitige Einwohnerzahl von Heisterschoß ca. 1.300 EW). Der Verzicht auf die Darstellung kleiner Ortsteile >2.000Einwohnern als Siedlungsbereiche hat „weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge, noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte, angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. Dies kommt in Betracht zur Bestandssicherung und zur städtebaulich sinnvollen Abrundung vorhandener Ortschaften.....“ (Zitat aus Abschnitt 2.1.1 der „Textlichen Darstellung „ zum Regionalplan. In diesem Verfahren

wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB angepasst.

- Zu 2. Die im Verfahren beteiligte Landwirtschaftskammer hat diesbezüglich keine Bedenken geäußert. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 130 m von der Holzgasse entfernt. Angrenzend an das MD- Gebiet Holzgasse sind WR- und WA- Gebiete festgesetzt. Die 11. Änderung des Bebauungsplans Heisterschoß-West „ Zur Hütte“ wirkt sich aufgrund der Entfernung und der Umgebungsbebauung nicht negativ auf den landwirtschaftlichen Betrieb in der Holzgasse aus.
- Zu 3 Die Anregung wurde aufgenommen.
Die in Auftrag gegebene ergänzende Untersuchung bzgl. Fledermäuse, Schleiereule, Rauch-, Mehlschwalbe und sonstiger planungsrelevanter Arten kommt zu dem Fazit, dass
- ein Brut-Vorkommen der Schleiereule im Untersuchungsgebiet auszuschließen ist,
 - es wurden keine Nester der Mehlschwalbe gefunden,
 - es wurden keine Nester der Rauchschnalbe gefunden,
 - es wurden 2 Nester gefunden, die entweder auf den Gartenrotschwanz oder den Hausrotschwanz hindeuten,
 - für den Kammmolch konnte jahreszeitbedingt keine Erfassung durchgeführt werden (Eine Nutzung des Plangebietes durch den Kammmolch ist zwar theoretisch möglich, aber eher unwahrscheinlich. Der nahe gelegene Teich ist ein Ententeich und stellt das einzige Gewässer im Umfeld dar. Er ist räumlich isoliert und von der Struktur für einen Kammmolch eher ungünstig. Mit seiner Größe und Tiefe und dem wahrscheinlich vorhandenen Fischbesatz ist er für den Kammmolch als eher ungeeignet anzusehen),
 - für die Zauneidechse konnte jahreszeitbedingt keine Erfassung durchgeführt werden (Ein Vorkommen ist zwar theoretisch möglich, jedoch ist dieses potentiell geeignete Habitat erst kurzfristig entstanden, zudem kleinstflächig und isoliert gelegen. Auch das Vorhandensein von Hunden und Katzen, die als Fressfeinde der Zaunechse fungieren können, spricht eher gegen ein Vorkommen der Zaunechse im Plangebiet).

Als Maßnahme hieraus resultiert die Anbringung von Halbhöhlen-Nistkästen für den Gartenrotschwanz. Die Festsetzung wird unter 1.7 der Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

- Zu 4. Das im Südosten des Plangebietes liegende Grundstück (Flurstück 98) wird von dem vorhandenen Mischwasserendschacht „Zur Hütte“ angeschlossen. Die restlichen Grundstücke werden über eine Trennkanalisation zur Teichstrasse hin entwässert. Eine Versickerung ist gem. den Bestimmungen der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wahnbachtalsperre des Wahnbachtalsperrenverbandes (Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre vom 14. Mai 1993) im Plangebiet, bis auf Niederschlagswasser, verboten.

T5: Rhein-Sieg Kreis

mit Schreiben vom 02.12.2008

Stellungnahme:

1. Gegen die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 Heisterschoß West, Zur Hütte der Stadt Hennef wurde vom Rhein-Sieg-Kreis auf Grund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet mit Schreiben vom 02.12.2008 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB erhebliche Bedenken geäußert: Gemäß der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre § 6, Abs. 2, Ziffer 2 seien in der Wasserschutzzone II A Bebauungspläne verboten, soweit diese generell Bebauungsverdichtungen oder Bebauungsausweitungen zulassen oder das Einfügen von

baulichen Anlagen und sonstigen vergleichbaren Nutzungen in unmittelbarer Nähe zu den Quellbereichen oder Ufern der Gewässer vorsehen.

Maßgebend für die Abgrenzung der Schutzzone war hier, nach Aussage der Bezirksregierung Köln, der unterhalb des Plangebietes liegende Teich, der direkte Verbindung zum unterhalb beginnenden Gewässer hat, welches direkt in die Talsperre mündet.

Eine Ausweitung oder Verdichtung der Bebauung sei im Einzelfall über ein Befreiungsverfahren nach Wasserschutzgebietsverordnung zulässig. In diesem Verfahren seien die Bezirksregierung Köln sowie der Wahnbachtalsperrenverband zu beteiligen.

Die hier geplante Errichtung von ca. 10 Einfamilienhäusern könne nicht mehr als Einzelfall interpretiert werden. Daher könne eine Befreiung von den Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre nicht in Aussicht gestellt werden. Die geplante Erweiterung des Bebauungsplangebietes im Bereich der Wasserschutzzone II A der Wahnbachtalsperre sei demnach zurückzunehmen.

2. Gegen die im Bereich der Wasserschutzzone IIB (innen) vorgesehene Bebauung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Hier seien jedoch folgende Anregungen und Hinweise zu beachten.
 - Zu berücksichtigen sind artenschutzrechtliche Belange. Die zum vorbeugenden Schutz der Fledermäuse empfohlenen Maßnahmen sind in der Satzung festzuschreiben.
 - Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutz-zonenverordnung Wahnbachtalsperre sind zu beachten.
 - Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Abwägung:

Die Planung wurde in Abstimmung mit dem Rhein – Sieg-Kreis (Amt für Technischen Umweltschutz - Siedlungswasserwirtschaft) überarbeitet.

Die wesentlichen Änderungen:

- Die überbaubaren Flächen der 11. Änderung liegen zu 100% im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17.2.
- Die Planstraße wurde im Westen entsprechend verkürzt.
- In den, an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs angrenzenden Hausgärten sind Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig. (Ergänzung der „Textlichen Festsetzungen“ Punkt 1.2.3).

Die Planung wurde mit Beteiligung der Unteren Wasserbehörde (Amt für Technischen Umweltschutz- Siedlungswasserwirtschaft) geändert. Eine Genehmigung gem. §6 Abs.1 Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre wurde von der Unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt.

Sie wird von der Stadt Hennef im laufenden Bauleitplanverfahren beantragt und wird zum Satzungsbeschluss der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2- Heisterschoß –West vorgelegt.

- Zu 2. In den Textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf waren unter Punkt 3.8 der Hinweise Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen“ aufgeführt. Dieser Punkt entfällt und wird ersetzt durch den neu hinzugefügten Punkt 1.7 der Textlichen Festsetzungen „Maßnahmen zum Schutz der Habitatpotentiale,“ gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB.

Punkt 3.8 der Textlichen Festsetzungen wird um folgenden Hinweis ergänzt:

- Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

T6: LVR, Rheinische Bodendenkmalpflege

mit Schreiben vom 03.12.2008

Stellungnahme:

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde, die Gemeinde oder der LVR- Bodendenkmalpflege im Rheinland- zu informieren ist.

Abwägung:

In die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis unter Punkt 3.1 aufgenommen.

T7: rhenag

mit Schreiben vom 06.11.2008

Stellungnahme:

Das Plangebiet kann über eine Netzerweiterung mit Gas- und Wasserleitungen versorgt werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.2 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, Wahnbachtalsperrenverband

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.

1.3 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. §§ 13a i.V.m. 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Zu Ö 1, Familie 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. 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. 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.

- 2. Gemäß §§ 13a i.V.m. 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S.666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2010 (GV.NRW.S.688) wird die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 Hennef (Sieg) Heisterschoß – West, „Zur Hütte“ mit seinen textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung einschließlich ihrer Anlagen hierzu beschlossen.**

Begründung

Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, der Offenlage und der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB sind in den Sitzungen des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 16.03.2010 (Abstimmungsergebnis: mehrheitlich), am 08.12.2010 (Abstimmungsergebnis: einstimmig) und am 07.06.2011 (Abstimmungsergebnis: einstimmig)

beraten worden. Sie werden nunmehr dem Rat der Stadt Hennef zum Beschluss empfohlen.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | | | |
|--|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme | | |
| | Sachkosten: | € | |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | 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 | Betrag: | € | |
| 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 checked="" 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 16.06.2011

Klaus Pipke