Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP:** _____
Vorl.Nr.:	V/2012/2604	**Anlage Nr.:** _____
Datum:	18.01.2012	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss "Östlicher Stadtrand"	20.03.2012	öffentlich
Rat	02.07.2012	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) - Acht Höfe, 1. vereinfachte Änderung;
1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
(Empfehlung an den Stadtrat)
2. Satzungsbeschluss
(Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss Östlicher Stadtrand empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

1.

zu T1, Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH
mit Schreiben vom 06.12.2011

Stellungnahme:
Es werden Hinweise/Anforderungen an die Ausgestaltung der Straßen, Wohnwege, Wendekreise und Wendehämmer angegeben, so dass eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr gewährleistet ist.

Abwägung:
Für die Straßen im Bereich des Bebauungsplanes wurde eine Entwurfsplanung erstellt, bei der die geltenden Richtlinien berücksichtigt wurden. Die Verkehrswege weisen die nötigen Querschnitte und Bewegungsräume auf.

Da die Hinweise im Entwurf berücksichtigt wurden, erübrigt sich eine weitere Abwägung.

zu T2, Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
mit Schreiben vom 19.12.2011

Stellungnahme
Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versorgung des Plangebietes eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes erforderlich ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Bestimmungen oberirdische und unterirdische Telekommunikationslinien als gleichwertige technische Lösungen zu betrachten sind. Aus wirtschaftlichen Gründen wird seitens der Deutschen Telekom AG darauf aufmerksam gemacht, dass eine unterirdische Versorgung des Erschließungsgebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei einer Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Daher wird beantragt, folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag (alt: Grundstückseigentümererklärung) einzufordern und der Deutschen Telekom auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Weiterhin wird ausgeführt, dass eine unterirdische Versorgung nur durchgeführt werden kann, wenn diese wirtschaftlich vertretbar ist.

Soweit eine Bepflanzung im Bebauungsplangebiet (Straßenraum) erfolgen soll, ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinien besteht.

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

Abwägung
Die in der Stellungnahme geforderte rechtzeitige Benachrichtigung über den Beginn der Ausbauarbeiten wird in Nachfolge des Bauleitplanverfahrens geregelt.

- Nutzung der künftigen Straßen und Wege

Die das Plangebiet erschließenden Straßen werden als öffentliche Verkehrswege festgesetzt.

- Einräumung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Telekom AG

Für die Grundstücke, die nicht über öffentliche Verkehrswege erschlossen werden, wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger festgesetzt.

- Nutzungsvertrag

Die Nutzungsverträge sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung

- Rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Überbauung der Telekommunikationslinien

Da im Plangebiet keine Telekommunikationslinien vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden das der Ausbau vollständig im öffentlichen Verkehrswegenetz erfolgen kann.

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

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

- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
- Bezirksregierung Arnsberg
- Rhenag
- Unitymedia
- Wehrbereichsverwaltung West
- Wahnbachtalsperrenverband
- Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61, Abt. 61.2

2. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV NRW S. 685), werden die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe mit Text als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses Östlicher Stadtrand am 21.06.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe gefasst. In der Sitzung des Ausschusses Östlicher Stadtrand am 15.11.2011 wurde die Offenlage beschlossen. Die Öffentliche Auslegung wurde vom 05.12.2011 bis zum 06.01.2012 durchgeführt. Es ging keine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit ein. Für die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Beschlussvorschlag der Abwägungsvorschlag formuliert.

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend. Es wird versichert, dass die bei der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB einzuhaltenden Kriterien nach wie vor gegeben sind (hier: Grundzüge der Planung werden nicht berührt). Dem Stadtrat kann somit der Satzungsbeschluss empfohlen werden.

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) einschließlich der 34. Änderung von 2005 stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46 1. Änderung überwiegend als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 2,0 km vom Zentrum Hennef entfernt, am östlichen Stadtrand südlich angrenzend an die Bebauung von Weldergoven und angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Siegaue in Gemarkung Striefen, Flur 4, Flurstücke Nr. 469, 470, 471, 472, 473 und 502 tw.. Es wird begrenzt im Norden durch die Ortslage Weldergoven, im Osten durch die Hangkante zum Landschaftsschutzgebiet Siegaue, im Süden durch das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.48 Astrid-Lindgren-Straße und im Westen durch die Bodenstraße. Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 0,7 ha.

Städtebauliches Konzept

Die Idee besteht in einer individuellen inneren Gestaltung einzelner Wohngruppen. Ausgangspunkt ist, in Anlehnung an die ländlich geprägte Umgebung, die Hofanlage. Beim Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe wurde die zu bebauende Fläche in 8 Freiflächen, um die einzelne Wohnhöfe gruppiert werden, unterteilt. Das Konzept der „Höfe“ bleibt auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Es kommt lediglich zu einer Verschiebung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu einer Anpassung der Baugrenzen und Festlegung der Garagen / Carportflächen. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist vorgesehen 26 Einfamilienhäuser zu errichten. Dies entspricht der Anzahl der ursprünglich für diesen Bereich geplanten Häuser. Für den Bereich zwischen der Brüder-Grimm-Straße, Clemens-Brentano-Straße, Wilhelm-Busch-Straße und Hans-Christian-Andersen-Straße sind 20 Einfamilienhäuser als Doppelhäuser vorgesehen (Klimaschutzsiedlung). Für den Hof östlich der Hans-Christian-Andersen-Straße ist ein Doppelhaus sowie ein Reihenhaus (6 Einfamilienhäuser) vorgesehen.

Erschließung

Äußere Erschließung

Das Gebiet wird durch die Bodenstraße erschlossen. Mit Anschluss der Bodenstraße an die Blankenberger Straße im Süden und die Astrid-Lindgren-Straße im Westen ist das Plangebiet optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Der öffentliche Personennahverkehr ist in der Bodenstraße mit Haltestelle am S-Bahn-Haltepunkt vorhanden. Der S-Bahn-Haltepunkt liegt südlich des Plangebietes.

Nach Süden führt die vorhandene Bodenstraße über die Bahntrasse. Diese Querung wurde als neue Brücke in Verbindung mit dem S–Bahn–Haltepunkt „Hennef – Im Siegbogen“ realisiert und führt den Verkehr über den südlichen Teil der Bodenstraße weiter zur Lise–Meitner–Straße und zur L 333 (neu) nach Süden. Mit der direkten Nähe zum S–Bahn–Haltepunkt "Hennef - Im Siegbogen" ist eine optimale Anbindung zur S–Bahn (ÖPNV) gegeben.

Innere Erschließung
Die innere Erschließung und Bebauung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 01.46 wurde im Rahmen eines Architekten–/ Investorenwettbewerbes entwickelt und basiert auf der Zielsetzung, einzelne Hausgruppen um kleine öffentliche Wohnhöfe zu gruppieren.

Von der Bodenstraße zweigen im Norden und Süden zwei Erschließungsstraßen ab, an die zwei Wohnstraßen anschließen, die parallel zur Bodenstraße verlaufen.

Dieses leiterförmige System der Wohnstraßen erhält durch 6 angegliederte Höfe seinen eigenständigen Charakter. Die besondere Qualität besteht darin, dass hierdurch öffentliche Aufenthaltsbereiche entstehen, die neben dem Erschließungsverkehr auch dem Spielen und Aufenthalt der Bewohner der anliegenden Häuser dienen und die entsprechend individuell gestaltet werden. Zusätzlich gibt es im zentralen Bereich des Baugebietes zwei weitere Hofsituationen, so dass jede Wohngruppe ihren eigenen Raum für Aktivitäten im öffentlichen Bereich zur Verfügung hat. Zur Erreichbarkeit der Eckgrundstücke in den Höfen ist im Bebauungsplan ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe, befinden sich zwei größere Hofsituationen. Daneben bezieht sich die Änderung des Bebauungsplanes auf einen Hof östlich der Hans-Christian-Andersen-Straße.

Durch das leiterförmige Erschließungssystem ist eine Befahrung zur Ver– und Entsorgung problemlos möglich. Die Verkehrsflächen der Wohnstraßen sind für 3–achsige Müllfahrzeuge befahrbar. Im Zuge der Anpassung der Erschließung der beiden innen liegenden Wohnhöfe werden diese nun so angelegt, dass auch diese beiden Wohnhöfe für die Befahrung durch Müllfahrzeuge geeignet sind.

Öffentliche Parkplätze sind in den angrenzenden Straßen untergebracht. Daneben werden durch die Änderung weitere öffentliche Parkplätze im Hof im Bereich der Ludwig-Bechstein-Straße angelegt.

Öffentliche Grünflächen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Reihe bedeutsamer öffentlicher Grünflächen. Von besonderer Bedeutung ist die rund 35 m breite Abstandsfläche von der Hangkante zu den Privatgrundstücken. Dabei definiert sich der Abstand nicht durch die topographische Hangkante, sondern durch die einzeln eingemessenen Bäume am oberen Rand der bewaldeten Hangkante. Der Abstand dient insbesondere zum Erhalt des Landschaftsbildes, des Weiteren ist er von Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt.

Diese öffentliche Grünfläche dient als Pufferzone und Schutzbereich für die Hangkante und wird wie folgt gegliedert:

— ca. 2,5 m breiter öffentlicher Weg entlang der Privatgrundstücke hinter den Gärten, möglichst als wassergebundener Weg mit paralleler meist heckenartiger Gehölzbepflanzung
— offener wiesenartiger Krautsaum
— naturnaher Waldsaum mit waldrandtypischen Gehölzen und Übergang zu den bestehenden Waldbeständen.

Im südöstlichen Teil des Baugebietes wird ein zentraler grüner Spiel– und Aufenthaltsbereich vorgesehen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, um als grüne Mitte die besondere Qualität der Ortsrandsituation auch hier zu betonen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden Bäume vorgesehen. Auf diese Weise wird der Verlauf der Erschließungsstraßen in den Einmündungsbereichen, an den Verschwenkungen und im Bereich der Parkplatzanlagen gestalterisch betont.

Berücksichtigung der Belange von Umwelt und Naturschutz
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 – Acht Höfe wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe nicht berührt. Ebenso wird die städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise tangiert. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird darüber hinaus auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach Anl. 1 zum UVG – Gesetz oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH – Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete) eintreten könnte.

Für den Bebauungsplan Nr. 01.46 – Acht Höfe wurde seinerzeit ein Umweltbericht erstellt. Auf die Abwägung der Umweltbelange für den Gesamtbebauungsplan wird hiermit verwiesen:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.46 - Acht Höfe - wird vor allem die Deckung des weiteren Wohnraumbedarfs am östlichen Stadtrand von Hennef sichergestellt. Mit dieser Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Diese basieren zunächst auf der Versiegelung von ca. 2,65 ha (Wohnbauflächen mit GRZ 0,4 und Verkehrsflächen) bisher überwiegend als Acker und Grünland genutzter Flächen und den damit verbundenen Folgewirkungen für die Schutzgüter.

Von erheblicher Bedeutung sind insbesondere die Versiegelung von Bodenflächen und die damit einhergehenden Auswirkungen auf das Oberflächenwasser bzw. dessen Abflussverhalten. Die Folgewirkungen für die Tier- und Pflanzenwelt und deren Biotope sind v. a. im westlichen Teilbereich des Plangebietes aufgrund der hier vorhandenen Strukturen und Habitatbedingungen als z. T. erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf die Klima- und Luftverhältnisse sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht als erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf die Landschaft bzw. das Landschaftsbild mit seiner Naturerlebnis- und Erholungsfunktion sind teilweise als erheblich zu beurteilen.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die vorgesehenen Maßnahmen, u. a. durch die umfangreiche Neugestaltung von ca. 1,45 ha öffentlicher strukturreicher Grünflächen am nördlichen, östlichen und westlichen Rand des neuen Wohngebietes bzw. an der Sammelstraße zu ca. 92% kompensiert. Zur vollständigen Kompensation des rechnerisch verbleibenden Defizits von ca. 8% bzw. von 8.793 ökologischen Wertpunkten findet die sog. Ökokonto-Regelung der Stadt Hennef (Sieg) Anwendung. Gemäß dem aktuellen Stand des Ökokontos (Übersicht 4 vom 25.05.2005) kann durch die Abbuchung von 8.793 ökologischen Wertpunkten die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. dem zugrundeliegenden Bewertungsverfahren erzielt werden.
Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die geplanten Vorhaben gem. BP 01.46, wenn die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Empfehlungen berücksichtigt und die

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in vollem Umfang auf den vorgesehenen Flächen realisiert und dauerhaft unter Berücksichtigung der beschriebenen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erhalten werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und der Wohn- und Wohnumfeldfunktion insbesondere durch den zusätzlichen Verkehrslärm sind voraussichtlich nicht zu erwarten, da die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der beabsichtigten Siedlungsentwicklung im Bereich des Bebauungsplanes 01.46 nördlich der Bahntrasse unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter verbleiben werden.“

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen

☐ Jährliche Folgekosten

☐ Maßnahme zuschussfähig

☐ Kosten der Maßnahme
Sachkosten: €
Personalkosten: €
Höhe des Zuschusses € %

☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,
Haushaltsstelle:

HAR: €
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 18.01.2012
In Vertretung

Anlagen:

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- Stellungnahmen T 1 – T 2

- Bebauungsplan
  Stand: 07.03.2012

- Textliche Festsetzungen
  Stand: 07.03.2012

- Begründung
  Stand: 07.03.2012