



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2013/3215  
**Datum:** 29.08.2013

**TOP:** \_\_\_\_\_  
**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	24.09.2013	öffentlich

### Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.5 Hennef (Sieg) - Bödinger Hof, 2. Änderung 1. Aufstellungsbeschluss 2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Vorentwurfes 3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### 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. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), wird der Bebauungsplan Nr. 01.5 Hennef (Sieg) – Bödinger Hof, 12. Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.**

**Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Striefen, Flur 25, die Flurstücke Nr. 301, 302, 401 und 1058**

- 2. Dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt.**
- 3. Gemäß § 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 Bebauungsplan-Vorentwurfes durchgeführt.**

## Begründung

### Sachstand

Nach Ortsbesichtigung und Beratung des Ausschusses in seiner Sitzung am 09.07.2013 wurde dem Antrag des Investors zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 Hennef (Sieg) Bödinger Hof auf Grundlage des vorgestellten Konzeptes stattgegeben.

In dieser Sitzung soll nun der Aufstellungsbeschluss gefasst und der in der Sitzung vorgestellte Bebauungsplanvorentwurf mit Text und Begründung soll für die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung beschlossen werden.

### Verfahren

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. Voraussetzung dabei ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte 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. Darüber hinaus sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als nicht Ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei dem Bebauungsplan Nr. 01.5, 2. Änderung vor, weil das Plangebiet mit einer Grundfläche von ca. 12.278 m<sup>2</sup> deutlich unter einer Größe von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 Bödinger Hof gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Darüber hinaus wird empfohlen, für diese Bebauungsplanänderung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 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) stellt den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 als Gemischte Baufläche **M** dar. Der Bebauungsplan kann deshalb nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sondern wird im Weg der Berichtigung ohne förmliches Verfahren angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB). Ein Beschluss ist hierzu nicht erforderlich.

### Geltungsbereich

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 1,225 ha. Der

Bereich schließt östlich, westlich und südlich an die bebaute Ortslage des Ortsteils Geisbach an und liegt auf einer Höhe zwischen 76m und 80m ü. NHN (Normal Höhennull). Der durch die beiden Straßen „Hanftalstraße“ und „Am Bödinger Hof“ eingefasste zentrale Bereich des Plangebietes weist eine leicht ansteigende plateauartige Fläche auf.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Striefen

Flur 25, Flurstücke Nr. 301, 302, 401, 1058

### **Städtebauliches Konzept**

Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Neubaugebiet um die Errichtung von Doppelhäusern. Lediglich im Übergang zur bestehenden Bebauung ist die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen. In den denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäuden des Bödinger Hofes werden Wohnungen errichtet. Die Teilung erfolgt vertikal, so dass der Charakter von Wohngruppen entsteht. Jeder Wohnung ist ein Grundstücksanteil mit Garten zugeordnet. Der Innenhof und die Stellplatzanlage sind Gemeinschaftseigentum geplant.

### **Erschließung**

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über die Straße „Am Bödinger Hof“ und die „Hanftalstraße“.

Mit den neuen Stichstraßen kann der Verkehr des geplanten Wohnbaugebietes auf kürzestem Wege über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Im Vorgriff auf die Planung und Realisierungen des Ausbaus der Hanftalstraße ist es vorgesehen, die südliche Straßenseite mit einem Gehweg zu versehen. Diese Maßnahme erfolgt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und innerhalb der bestehenden Parzellenbreite.

Innere Erschließung

Die südliche Erschließung des Plangebietes ist als Anlieger–Stichstraße geplant. Sie verläuft von der Straße „Am Bödinger Hof“ gradlinig bis an die Hofanlage. An dem Endpunkt ist durch Straßenaufweitung eine Wendeanlage für PKW vorgesehen. Die vorhandene nördliche Erschließung der Hofanlage soll bis zur Hofeinfahrt auf 6,0m verbreitert werden, damit der abfließende Verkehr eine bessere Einsichtnahme in die Hanftalstraße erhält.

Zwischen der Hanftalstraße und der Hofanlage ist eine Stellplatzanlage für 24 PKW vorgesehen.

Der Innenhof der denkmalgeschützten Anlage soll autofrei bleiben. Lediglich das Müllfahrzeug darf den mit Pollern abgetrennten Innenhof durchfahren.

## Hinweis

Die in den Unterlagen kursiv gedruckten Textbestandteile bzw. angegebenen Unterlagen werden im laufenden Verfahren ergänzt.

## 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 €<br>%                   |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,                          | HAR: €                                       |
| Haushaltsstelle:                                                                          | Lfd. Mittel: €                               |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger<br>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                                                      |                                              |
- Verfahrenskosten werden vollständig vom Investor übernommen

## Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- |                           |                                             |                                                                    |
|---------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| des Flächennutzungsplanes | <input type="checkbox"/> überein            | <input checked="" 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:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

In Vertretung

**Klaus Pipke**

**Anlagen:**

**-Bebauungsplan – Vorentwurf**

**Stand: 12.09.2013**

**Büro Eckard Rosauer**

**-Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf**

**Stand 12.09.2013**

**Büro Eckard Rosauer**

**- Begründung zum Vorentwurf**

**Stand 12.09.2013**

**Büro Rosauer**