



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2013/3240
Datum: 31.10.2013

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz	14.11.2013	öffentlich

Tagesordnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 17.2 Hennef (Sieg) - Heisterschoß, Sängerheim;

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vom 10.09.2013

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

Dem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich des Restaurants „Sängerheim“ in Hennef (Sieg) – Heisterschoß wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) stattgegeben. Der Antragsteller trägt sämtliche Verfahrenskosten.

Begründung

Mit Schreiben vom 10.09.2013 hat der Antragsteller die Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß (Westteil) für den Bereich des Restaurants „Sängerheim“ an der Teichstraße beantragt. Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1985 rechtskräftig. Der Antragsteller plant, das bestehende Gebäude um Gästezimmer, größere Küche, Gastraum und Außenterrasse zu erweitern sowie zusätzliche Stellplätze anzulegen. Ein erster städtebaulicher Entwurf liegt der Verwaltung vor und ist dieser Vorlage beigelegt (Lageplan, Ansichten, Schnitte).

Der Antragsteller hat im Vorfeld bereits ein schalltechnisches Gutachten für sein Vorhaben erstellen lassen. Darin wird ausgeführt, dass aus schalltechnischer Sicht keine Gründe gegen Umbau und Erweiterung des „Sängerheims“ sprechen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: zum einen ist eine Änderung der Baugebietsdarstellung im Bereich des Restaurants und der südlich sich anschließenden Flächen vorzunehmen. Der Bereich des Restaurants sel-

ber und das Grundstück Auf dem Asbach 39 (direkt südlich des „Sängerheims“) sind zukünftig als „Mischgebiet“ statt vormals „Reines Wohngebiet“ im Bebauungsplan darzustellen und die daran anschließenden Parzellen Auf dem Asbach 33 und 35/37 als „Allgemeines Wohngebiet“ statt „Reines Wohngebiet“. Zum anderen sind verschiedene Schallminderungsmaßnahmen durchzuführen. Diese reichen von Schließzeiten der Außengastronomie auf der Terrasse über ein nächtliches Nutzungsverbot von den Parkplätzen an der Gebäudenord- und -ostseite bis hin zur Ausführung des Eingangsbereichs mit einer doppelten Türanlage, um nur einige zu nennen.

Vor dem Hintergrund dieser Aussagen schlägt die Verwaltung vor, für die vorgesehene Erweiterung des „Sängerheims“ das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zu wählen. Die Anforderungen, die in dem schalltechnischen Gutachten an das Vorhaben gestellt werden, und hier insbesondere die o.a. Schallminderungsmaßnahmen, sind zu komplex, um sie in einem „normalen“ Angebotsbebauungsplan regeln zu können. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich hingegen die Möglichkeit, diese in einem Durchführungsvertrag zu verankern. Insofern bietet sich hier das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eher an. Der Antragsteller ist mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Darüber hinaus schlägt die Verwaltung vor, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Dies wäre vorliegend der Fall. Der Vorteil dieses Verfahrens ist, dass von einem Umweltbericht abgesehen werden kann und dass der Flächennutzungsplan, der derzeit nicht mit den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übereinstimmt, im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

Die von der Bebauungsplanaufstellung betroffenen Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum des Antragstellers. Eine kleinere Fläche im Bereich des westlich gelegenen Spielplatzes ist in städtischem Besitz und müsste entsprechend veräußert werden.

Sollte in dieser Sitzung dem Antrag stattgegeben werden, so wäre zunächst mit dem Antragsteller ein Vertrag über die Übernahme der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen Kosten zu fertigen (schriftliche Kostenübernahmeerklärung liegt bereits vor). Gegebenenfalls wären ein Artenschutz-Gutachten und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen, dies müsste jedoch noch geprüft werden. Nach Vertragsschluss könnte dann diesem Gremium die Einleitung des Verfahrens zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

- Keine Auswirkungen Kosten der Maßnahme
 Bemerkungen

Der Antragsteller übernimmt alle mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anfallenden Kosten.

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 31.10.2013

K. Pipke

Anlagen:

- Antrag vom 10.09.2013
- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 17.2
- Städtebauliches Konzept (Lagepläne, Ansicht, Schnitte)
- Plan mit geplanten Nutzungsfestsetzungen