



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2013/3263  
**Datum:** 15.10.2013

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

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

### Tagesordnung

#### **Bebauungsplan Nr. 04.1/2 Hennef (Sieg) Bröl - In der Fuchskaule, 2. Änderung**

- 1. Antrag auf Bebauungsplanänderung**
- 2. Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes**
- 3. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.09.2003**
- 4. Aufstellungsbeschluss**
- 5. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange**

### Beschlussvorschlag

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

- 1. Dem Antrag vom 15.11.2013 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/2 Hennef (Sieg), Bröl- In der Fuchskaule wird stattgegeben. Alle mit dem Verfahren verbundenen Kosten trägt der Antragsteller.**
- 2. Dem vorgestellten städtebaulichen Konzept wird zugestimmt.**
- 3. Der Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2003 zur Einleitung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. V 04.1/2 Hennef (Sieg), Bröl – In der Fuchskaule wird aufgehoben.**
- 4. 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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/2 Hennef (Sieg), Bröl – In der Fuchskaule im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.**

**Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Altenbödingen, Flur 14, die Flurstücke Nr. 35, 153, 154, 155, 156, 157, 165, 167, 169, 171, 172, 227tw, 229, 230tw und 353.**

- 5. 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 städtebaulichen Konzeptes durchgeführt.**

## **Begründung**

### **Vorgeschichte:**

Der Bebauungsplan Nr. 04.1/2 Hennef (Sieg), Bröl – In der Fuchskaule wurde am 14.02.1992 rechtskräftig.

In dem jetzt beantragten Bereich wurde bis zum Jahre 2001 eine Fabrik für Steuer-, Mess- und Regelgeräte betrieben. Nach Einstellung der Produktion und Betriebsaufgabe wurden die Gebäude in 2002 abgerissen.

Bedingt durch die damalige gewerbliche Nutzung stellt der Flächennutzungsplan Gemischte Baufläche M dar und der Bebauungsplan setzt hier Mischgebiet fest. Bei beiden Planwerken ist auch der Umgebungsbereich in diese Art der Nutzung einbezogen. Eine gewerbliche Nachfolgenutzung war jedoch zu keiner Zeit beabsichtigt.

Im Jahre 2003 gab es einen Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dem stattgegeben worden ist. Es sollte eine Wohnbebauung realisiert werden. Nach der frühzeitigen Beteiligung als erstem Verfahrensschritt wurde das Vorhaben jedoch aufgegeben und seit damals stellt sich das Grundstück als Brache dar.

Mit dem beigefügten Antrag wird nun erneut versucht, diesen Bereich einer Wohnnutzung zuzuführen.

### **Lage des Plangebietes:**

Das Plangebiet befindet sich in Hennef (Sieg)– Bröl und wird über die Straßen „In der Fuchskaule“ und „Am Floß“ erschlossen.

### **Nutzung des Plangebietes:**

Der ca. 4.800 m<sup>2</sup> große Planbereich liegt derzeit brach.

### **Flächennutzungsplan:**

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den zur Änderung beantragten Bereich als Gemischte Baufläche M dar. Da die Änderung im beschleunigten Verfahren erfolgen soll, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung ohne förmliches Verfahren angepasst werden (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Ein gesonderter Beschluss ist hierzu nicht erforderlich.

## **Städtebauliches Konzept:**

Da sich in der unmittelbaren Nachbarschaft des ehemaligen Firmengeländes ausschließlich Wohnhäuser befinden, soll auch hier eine Wohnnutzung realisiert werden.

Auf dem ehemaligen Fabrikgelände können bis zu 9 Wohnhäuser entstehen. Es können, je nach Lage, sowohl freistehende Einfamilien- als auch Doppelhäuser errichtet werden, da diese Haustypen auch in der unmittelbaren Nachbarschaft zu finden sind. Aufgrund des Zuschnitts und der Ausrichtung sind die nördlich gelegenen Grundstücke ausschließlich für freistehende Einfamilienhäuser geeignet. Auf den südlich gelegenen Grundstücken können sowohl freistehende Einfamilien- als auch Doppelhäuser errichtet werden.

Die Voraussetzungen für ein Mischgebiet sind durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung nicht mehr gegeben und so können auch die in den Geltungsbereich einbezogenen Wohnhäuser als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt werden.

Darüber hinaus soll entsprechend der damaligen Beschlusslage und der heutigen Bedarfslage eine Spielfläche mit Bänken und Spielgeräten geschaffen werden.

## **Erschließung:**

Die Straßen „In der Fuchskaule“ und „Am Floß“ sollen durch eine Verbindungsstraße, welche über das Plangrundstück führt, miteinander verbunden werden. Diese Anbindung ist der Verwaltung wichtig, da die einzige Verbindung bislang über die Privatstraße „An den Tannen“ bestand.

Hierdurch wird das Grundstück geteilt, wodurch sich nördlich der Erschließungsstraße neben der Spielfläche bis zu drei Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser ergeben und südlich bis zu 6 Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser.

## **Umweltbelange:**

Die Artenschutzrechtlichen Belange werden bereits durch ein Büro untersucht, da die jahreszeitlichen Rahmenbedingungen nach dem Sitzungstermin bis zum Frühjahr keine Untersuchungen mehr zulassen. Dies geschieht im Bewusstsein, dass es noch keine positive Beschlusslage für den Antrag gibt auf eigenes Risiko der Antragsteller. Sollten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig sein, werden diese selbstverständlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des 300 m – Korridors des FFH-Gebietes Bröl. Nach derzeitiger Einschätzung ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung entbehrlich.

## **Bodenuntersuchung:**

Durch das Ingenieurgeologische Büro Gey und John GbR wurden im Mai 2008 umwelttechnische Bodenuntersuchungen auf dem Flurstück 35 (ehem. Fabrikgelände) durchgeführt. Die Konzentrationen der untersuchten Parameter (PAK, KW, EOX, Metall-/Schwermetall-Gehalte sowie BTX und LCKW) lagen deutlich unter den jeweiligen Prüf- bzw. Grundwerten. Auch die sensibelsten Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen wurden deutlich unterschritten. Somit ist nicht mit einer Gefährdung des Schutzguts Mensch oder Grundwasser zu rechnen.

## Kosten:

Alle etwa anfallenden Kosten, welche für die Bebauungsplanänderung anfallen – einschließlich der Erschließungskosten –, werden durch die Eigentümer übernommen. Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Kosten.

## Auswirkungen auf den Haushalt

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen           | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten                   | Sachkosten: €                                |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig                  | Personalkosten: €                            |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | Höhe des Zuschusses € %                      |
| Haushaltsstelle:   | HAR: €                                       |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger | Lfd. Mittel: €                               |
| 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                             |  |

Planungskosten werden in voller Höhe vom Antragsteller getragen

## 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:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 15.10.2013

Klaus Pipke

**Anlagen:**

- **Antrag auf Bebauungsplanänderung vom 15.10.2013**
- **Übersichtsplan**
- **Städtebauliches Konzept mit Geltungsbereich der Änderung**
- **Konzeptbeschreibung**
- **Niederschrift vom 16.09.2003**
- **Städtebauliches Konzept von 2003**