



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2014/3357
Datum: 14.01.2014

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz	06.02.2014	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 02.2 Hennef (Sieg) - Allner Dorf, 10. Änderung

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a 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 für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

1.zu B1,
mit Schreiben vom 23.01.2014

Stellungnahme:

Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes wird zukünftig deutlich eingeschränkt und dadurch tritt ein Wertverlust ein.

Abwägung:

Es ist zutreffend, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes die überbaubaren Flächen auf dem betroffenen Grundstück reduziert und an die auf den Nachbargrundstücken vorhandene Bebauung angepasst werden. Die Nachbargrundstücke zeigen jedoch, dass die nunmehr festgesetzten Baugrenzen in Anbetracht der topografischen Verhältnisse und der Erschließung von der Siegburger Straße eine geländeangepasste Bebauung mit talseitig maximal drei optisch wirksamen Geschossen nur in räumlicher Zuordnung zur Siegburger Straße zulassen, wie der Schnitt auf der Planurkunde verdeutlicht. Ein weiteres Abrücken Richtung unterem Hang würde dazu führen, dass der Zugang zum Haus deutlich unter der

erschließenden Straße liegen würde. Das ist städtebaulich weder passend noch erwünscht. Die Zuordnung der Bebauung zur Erschließungsstraße soll deutlich erkennbar und städtebaulich prägend sein. Die neuen Festsetzungen schließen somit keinesfalls eine angemessene bauliche Nutzung des Grundstücks aus, zumal geländebedingt eine städtebaulich angemessene Erschließung von der Straße Im Heltgen nicht erfolgen kann.

Ungeachtet dessen ist nach § 42 Abs. 3 BauGB eine Entschädigung ausgeschlossen. Nach § 42 Abs. 3 BauGB besteht durch den Ausschluss bisher zulässiger Nutzungen kein Entschädigungsanspruch, wenn die Bebauungsplanänderung nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit des Bauvorhabens bzw. Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt. Entschädigungsansprüche bestehen nach Ablauf dieser Frist nur bei Eingriffen in ausgeübte Nutzungen. Das Grundstück ist jedoch noch nicht baulich genutzt und die bestehende Nutzung wird bauleitplanerisch nicht eingeschränkt.

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

- Rhein-Sieg-Kreis, mit Schreiben vom 22.01.2014
- rhenag Rheinische Energie Aktiengesellschaft, mit Schreiben vom 19.12.2013
- Landesbetrieb Wald und Holz
- AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH, mit Schreiben vom 03.12.2013
- Unitymedia NRW GmbH, mit Schreiben vom 03.12.2013
- Amprion GmbH, mit Schreiben vom 09.12.2013
- Wahnbachtalsperrenverband, mit Schreiben vom 05.12.2014
- PLEdoc, mit Schreiben vom 04.12.2013

- 2. Gemäß § 13a i.V.m. § 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 09.04.2013 (GV NRW S. 194), werden der Bebauungsplan Nr. 02.2 Hennef (Sieg) – Allner Dorf mit Text als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.**

Begründung

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 22.03.2012 wurde die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.2 Hennef (Sieg) – Allner Dorf beschlossen.

In der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 27.06.2013 wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 26.08.2013 bis zum 06.09.2013 durchgeführt. Für die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung am 14.11.2013 entsprechende Abwägungsbeschlüsse gefasst.

In der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 14.11.2013 wurde der Bebauungsplan-Entwurf zur Offenlage beschlossen. Diese wird im Zeitraum vom 27.12.2013 bis zum 29.01.2014 durchgeführt.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen bisher keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein. Sollten bis zur Sitzung weitere Stellungnahmen eingehen, wird darüber in der Sitzung berichtet und gegebenenfalls ein Abwägungsvorschlag nachgereicht.

Von Bürgerseite ging eine Stellungnahme ein, für die ein Abwägungsvorschlag formuliert ist.

In der Sitzung soll die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.2 Hennef (Sieg) – Allner Dorf dem Rat (Sitzung 31.03.2014) als Satzung empfohlen werden. Damit kann die Bebauungsplanänderung vor Fristablauf der Veränderungssperre rechtskräftig werden.

Flächennutzungsplan

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich der 10. Änderung überwiegend als Wohnbaufläche dar. Die Siegburger Straße ist als „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 02.2 Allner Dorf vom 06.11.1968. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. der 10. Änderung beträgt etwa 2,025 ha. Der Bereich liegt auf einer Höhe zwischen 68 und 83 m ü NHN (Normal Höhennull).

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Altenbödingen

Flur 5, Flurstücke Nr. 46, 47, 48, 49, 50, 1208 (tlw.), 1213 (tlw.) und 1216

Flur 18, Flurstücke Nr. 22, 23 (tlw.), 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 (tlw.), 261, 268 und 282

Städtebauliches Konzept

Das vorliegende Änderungsverfahren soll dazu dienen, mit geeigneten neuen Festsetzungen künftig zu gewährleisten, dass sich neue Bauvorhaben (Neu-, Um- oder Anbauten) harmonisch in die vorhandene Wohnbebauung einzufügen. Dazu soll der Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen treffen, die maximal 3 Geschosse optisch wirksam werden lassen. Zudem sollen die Baugrenzen so gefasst werden, dass sie in Bezug auf die erschließenden Verkehrsflächen ein zu weites Abrücken der Gebäude ausschließen, dabei dennoch einen angemessenen Rahmen und Spielraum für deren Platzierung offen lassen. Weiterhin sollen die im bislang rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesenen städtischen Verkehrsflächen (Straßenflächen und Wege), die im Rahmen des Ausbaus nicht realisiert wurden, teils als öffentliche Grünfläche und teils als Wohnbaufläche umgewidmet werden.

Erschließung

Die Erschließung ist bereits vorhanden und bleibt von der Änderung unberührt. Ein Teil der Grundstücke befindet sich direkt an der überörtlichen Landesstraße L 316 /Siegburger Straße und ist auch von dort aus erschlossen. Die weiteren Bauflächen sind über die städtischen Straßen „Im Rübengarten“ und „Im Heltgen“ erschlossen. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Im

Heltgen“ an den erfolgten Ausbau angepasst. Begrünte Flächen auf dem städtischen Grundstück sollen dauerhaft erhalten bleiben und sind daher in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Ein im Stammpplan zwischen der Straße „Im Rübengarten“ und der Siegburger Straße vorgesehener Fußweg wurde nicht hergestellt und ist auch künftig nicht erforderlich. Das dafür im Stammpplan ausgewiesene Flurstück 52 (Flur 18) wird künftig als Wohnbaufläche ausgewiesen und kann einem der angrenzenden Grundstücke zugeordnet werden.

Öffentliche Grünflächen

Bei der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche handelt es sich um eine im Stammpplan festgesetzte Verkehrsflächen, die nicht ausgebaut wurde und als begrünte und mit Bäumen bestandene Böschungfläche erhalten bleiben soll.

Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Das Änderungsverfahren erfolgt nach § 13a BauGB. Planverfahren nach § 13a BauGB sind seit dem 01.01.2007 vorgesehen, um Planvorhaben zur Innenentwicklung zu erleichtern. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht, das Plangebiet bereits überwiegend wohnbaulich genutzt wird und sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet. Die bebaubare Fläche (zulässige Grundfläche) im Geltungsbereich der Änderung bleibt deutlich unter der Grenze von 20.000 qm des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehört auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europäischen Vorgaben wurde mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 vorgenommen. U.a. durch die Bestimmungen der §§ 19 Abs. 3 und 42f BNatSchG wird europäisches Recht in nationales umgesetzt, um auf diesem Wege einen zentralen Beitrag zur Sicherung der zunehmend gefährdeten biologischen Vielfalt zu leisten. Daher müssen nun die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden. Im Rahmen der Bearbeitung des Büro für Ökologie, Faunistik und Umweltplanung, Bonn, vom 25.06.2012 wurde in Bezug auf den Bebauungsplan – Entwurf zunächst festgestellt, ob und welche gemäß § 42f BNatSchG geschützten Arten ggf. von der Umsetzung des Bebauungsplan – Entwurfs betroffen sind. Grundsätzlich fallen darunter nur die nach § 10 BNatSchG europäisch geschützten Arten und die in Deutschland heimischen europäischen Vogelarten. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) für Nordrhein-Westfalen hat eine naturschutzfachliche Auswahl der Arten getroffen, die im weiteren Verlauf der artenschutzrechtlichen Prüfung – jede Art für sich in einem Prüfprotokoll – untersucht werden muss. Die Feststellung dieser planungsrechtlichen Arten und damit die Festlegung des Untersuchungsrahmens stellt als Standarduntersuchung mit Auswertung vorhandener Quellen den ersten Schritt der Artenschutzrechtlichen Prüfung dar. Nach der Feststellung der planungsrelevanten Arten, Kenntnissen aus deren Ansprüchen an Lebensräume sowie der heutigen Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen sind von dem Gutachter erste Prognosen für die Auswirkungen bei Verwirklichung des Bauvorhabens auf Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien vorgenommen worden. Unter Einhaltung der potenziellen Vermeidungsmaßnahme sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten zu erwarten, zumal die ökologische Funktion der von künftigen Eingriffen oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vgl. § 44 BNatSchG) und der Erhaltungszustand der lokalen Populationen sich nicht verschlechtert.

Immissionen

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn muss sowohl am Tage als auch in der Nacht mit Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen wie Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern vermindern.

Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch den Verkehr auf der Landesstraße L 316 sind ebenfalls nicht auszuschließen. Der Bebauungsplan schafft jedoch kein neues/erstmaliges Baurecht, sondern trifft im Wesentlichen neue Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb seines Geltungsbereiches. Mit dem Bebauungsplan werden künftig keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits nach bisherigem Baurecht zulässig wären und im Vergleich zur heutigen Rechtslage zu einem höheren Schutzanspruch und damit ggf. auch höhere Ansprüche an Schallschutzmaßnahmen führen könnten. Insofern bleiben die Belange des Schallschutzes von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Umweltbericht

Das Verfahren wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Dazu gehört u.a., dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird, weil Eingriffe ohnehin als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

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
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 überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)

der Jugendhilfeplanung überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 30.01.2014

Klaus Pipke

Anlagen:

- Liste der eingegangenen Stellungnahmen
- Stellungnahme B1
- Bebauungsplan Nr. 02.2, 10. Änderung
Rechtsplan Stand 30.01.2014
Büro: Planungsbüro Dittrich, Neustadt- Wied
- Textliche Festsetzungen
Rechtsplan Stand 30.01.2014
Büro: Planungsbüro Dittrich, Neustadt- Wied
- Begründung
Rechtsplan Stand 30.01.2014
Büro: Planungsbüro Dittrich, Neustadt- Wied