



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2014/3563
Datum: 12.08.2014

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Sondersitzung Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie sowie Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	03.09.2014	öffentlich

Tagesordnung

Städtebauliche Entwicklung Lindenstraße/Mozartstraße

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef beschließt:

1. Dem vorgestellten städtebaulichen Entwurf wird zugestimmt.
2. Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes ist das Bebauungsplanverfahren Nr. 01.62 Lindenstraße/Mozartstraße weiterzuführen.
3. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.62 Hennef (Sieg) – Lindenstraße/Mozartstraße wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB fortgeführt.
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.62 Lindenstraße/Mozartstraße wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig geändert und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt. Er umfasst in der Gemarkung Geistingen, Flur 4, die Flurstücke 123/20, 123/21 und 1012 und Flur 5, Flurstück 1531 tw..

Begründung

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 31.05.2006 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 01.62 – Hennef (Sieg) – Lindenstraße/Mozartstraße gefasst. Planungsziel war die Unterbringung mehrerer Einzelhandelsunternehmen (Textilbranche) sowie die Ausweisung von Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Im Bebauungsplanverfahren wurde deutlich, dass das Bauvorhaben sich nicht realisieren ließ, so dass das Verfahren nicht zum Abschluss gebracht wurde, sondern nach erfolgter Offenlage ruhte.

Aufgrund des nun vorliegenden städtebaulichen Entwurfes des Architekturbüros Hennes kann der Bebauungsplan entsprechend überarbeitet werden. Die Verfahrensschritte frühzeitige

Beteiligung und Offenlage sind dementsprechend erneut durchzuführen. Der Geltungsbereich wird allerdings etwas zurückgenommen auf die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg und Parkierung). Der ursprüngliche Geltungsbereich sah die öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Grundstücksgrenze Heiligenstädter Platz vor. Hintergrund war die alternative Anlegung öffentlicher Stellplätze. Hier sollte aber jetzt die zukünftige Entwicklung der Nutzung des Heiligenstädter Platzes abgewartet werden.

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 „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 Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) 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 Verfahrens gem. § 13 a BauGB liegen bei dem Bebauungsplan Nr. 01.62 Lindenstraße/Mozartstraße vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient. Das Plangebiet liegt mit einer Grundfläche von ca. 3.000 m² deutlich unter einer Größe von 20.000 m², so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.62 Lindenstraße/Mozartstraße erfolgte nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB.

Ob artenschutzrechtliche Belange berührt sind, wird im Bebauungsplanverfahren geprüft. Ein entsprechender Artenschutzfachbeitrag wird im weiteren Verfahren erstellt.

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.62 Lindenstraße/Mozartstraße als gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.62 Lindenstraße/Mozartstraße umfasst bis auf das Flurstück 123/20 und die Straßenverkehrsflächen Flächen, die sich im Privatbesitz befinden. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.62 befindet sich im Ortskern Hennef an der Kreuzung der Straßen Mozartstraße und Lindenstraße. Im Süden wird das Plangebiet durch die Mozartstraße, im Osten durch die Lindenstraße begrenzt. Die nördliche Grenze des Plangebietes wird durch das Grundstück der Sparkasse, die westliche Grenze durch den Parkplatz eines Bio-Lebensmittelgeschäftes gebildet.

Städtebauliches Konzept

Das Architekturbüro Hennes hat den Entwurf für ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage erstellt. Der Entwurf wird durch Herrn Hennes in der Sitzung am 03.09.2014 vorgestellt. Eine Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes ist der Beschlussvorlage beigelegt. Danach soll ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14,50 m errichtet werden. Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen die Flächen für eine Einzelhandelsnutzung vorgehalten werden. Im 1. Obergeschoss sind 10 Wohnungen oder alternativ die Unterbringung von Büros und Praxen vorgesehen. In den darüber liegenden beiden Geschossen sind ausschließlich Wohnungen geplant.

Finanzierung

Es liegt ein entsprechender Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanes vor, indem auch die Kostenübernahmebereitschaft erklärt wurde. Mittels Kostenübernahmeerklärung werden nach Beschlussfassung die notwendigen Planungen und Gutachten beauftragt. Der Stadt Hennef entstehen somit keine Kosten.

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 | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input 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 21.08.2014

Klaus Pipke

Anlagen

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich
„Lindenstraße/Mozartstraße“ in 53773 Hennef (Sieg) vom 17.07.2014

Übersichtsplan

Städtebauliches Konzept (Erläuterungsbericht inkl. Ansichten, Grundrisse, Visualisierungen)
des Architekturbüros Heinz Hennes