Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP:** _____
Vorl.Nr.:	V/2015/0191	**Anlage Nr.:** _____
Datum:	27.05.2015	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	16.06.2015	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 03.3 Hennef (Sieg) - Stoßdorf, Ringstraße

1. Aufstellungsbeschluss
2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

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

1. **Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), wird der Bebauungsplan Nr. 03.3 Hennef (Sieg) – Stoßdorf, Ringstraße aufgestellt.**

   Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Geistingen, Flur 1, das Flurstück Nr. 87 und Flur 31, das Flurstück 53.

2. **Gemäß § 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 in der Sitzung am 17.03.2015 vorgestellten und einstimmig beschlossenen städtebaulichen Konzeptes durchgeführt.**

Begründung

Verfahren

Der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und das zugehörige städtebauliche Konzept wurden in der Sitzung am 17.03.2015 beraten und einstimmig beschlossen.
Nun soll in dieser Sitzung der Einstieg ins Verfahren und die frühzeitige Beteiligung beschlossen werden.

Ziel und Zweck der Planung

Das Planungsgebiet ist Teil des städtebaulichen Siedlungsgebietes Stoßdorf.

Ziel der Planung ist es, den nordwestlichen Siedlungsrand des Baugebietes abzurunden und so eine geschlossene Siedlungskante zum Landschaftsschutzgebiet zu entwickeln.

Die bisher vorhandene Bebauung auf dem Grundstück entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnen und soll im Zuge des Verfahrens abgerissen werden.

Das Plangebiet ist Teil des Entwicklungsbereichs Stoßdorf, in dem sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden sind. Auch sind hier vielgestaltige Aufenthalts- und Freizeitbereiche vorhanden und es besteht eine gute öffentliche Anbindung im Nahbereich an die Stadt Hennef.

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar, so dass auch die Ausweisung des Flächennutzungsplans im Einklang mit den Zielen der Planung steht.

Der Bebauungsplan kann also problemlos gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 87, Flur 1 und das Flurstück 53, Flur 31 Gemarkung Geistingen. Das Grundstück ist ein Privatgrundstück und ist im Eigentum des Antragstellers.

Auf dem Grundstück befindet sich zurzeit eine alte Hofanlage, die aber den heutigen Anforderungen an Wohnen nicht mehr genügt und die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgerissen werden soll. Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch das Landschaftsschutzgebiet der Siegaue begrenzt.

Im Osten und Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung des Ortsteils Stoßdorf an.

Städtebauliches Konzept

Die Stadt Hennef ist ein „wachsendes“ Mittelzentrum. Gerade im Bereich des Einfamilien- und Doppelhausbaus besteht in Hennef ein hoher Bedarf.

Es ist daher vorgesehen, das Baugebiet mit einer Stichstraße auszustatten und die Bebauung entlang dieser Straße zu errichten.

Durch diese Planung entsteht ein klarer Ortsrand zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet

und zur bestehenden Bebauung.

Die Wohnanlagen im Plangebiet sind überwiegend in Ost-West-Ausrichtung angelegt. Die Bebauung ist mit einer Firsthöhenbeschränkung von 9,0 m geplant. Dies entspricht im Mittel der umgebenden Bebauung. Angestrebt ist eine klassische Architektur mit Satteldachhäusern. Lediglich im Norden des Plangebiets, am Ende der Stichstraße, sind zwei Häuser mit Flachdach geplant.

Durch die Anlage einer Stichstraße mit Wendehammer entsteht für die Bewohner ein angenehmer Übergang vom öffentlichen Bereich über den „halböffentlichen" Bereich der Stichstraße hin zum privaten Bereich in den nach außen gerichteten Gärten.

Erschließung

Äußere Erschließung:

Das Gebiet wird durch einen nach Westen führenden Stich der Ringstraße erschlossen. Über die Ringstraße und das anschließende Straßennetz ist das Gebiet direkt an die Landesstraße L333 angebunden. In kurzen Entfernungen gibt es die Auffahrt an die Autobahn A 3 (E35) im Westen und die Autobahn A 560 im Osten.

Insgesamt ist damit das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßensystem angeschlossen.

Verschiedene Fuß- und Radwege führen nach Westen, Norden und Osten in die landschaftlich geprägten Bereiche der Siegaue und an das Siegufer.

Innere Erschließung:

Um die Erschließung der geplanten Einzel- und Doppelhäuser sicher zu stellen, wird eine Stichstraße in Süd-Nord-Richtung vorgesehen, an welche die geplanten Häuser beidseitig angeschlossen werden. Die Stichstraße mündet in die Ringstraße. Sie endet im Norden und weist dort einen Wendehammer auf, der als Wendemöglichkeit auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausgebildet wird.

Da der vorhandene Stich der Ringstraße im Süden des Plangebietes nur eine sehr geringe Breite aufweist, wird die Verkehrsfläche hier zu Lasten der bisherigen privaten Grundstücksflächen ausgeweitet. Des Weiteren werden durch die Verbreiterung der Straße hier ebenfalls öffentliche Stellplätze geplant.

Innerhalb der Verkehrsflächen werden 8 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung alternierend vorgesehen die sicherstellen, dass Besucherparkplätze in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

Alle Gebäude erhalten im seitlichen Grenzabstand Garagen mit davor angeordneten Stellmöglichkeiten, so dass private Stellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen werden können.

Artenschutz

Der vorliegende Fachbeitrag Artenschutz hält „ eine vertiefende Art-für-Art-Prüfung der Verbotstatbestände mit erforderlichenfalls Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen und Prüfung des Vorliegens von Verbotstatbeständen für die Artengruppen **Vögel** und **Fledermäuse** für erforderlich". Diese Prüfung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durchgeführt.

Weitere Gutachten

Eine Kurzeinschätzung zum Thema Immissionen, der Umweltbericht und falls erforderlich, weitere Gutachten werden im weiteren Verfahren vorgelegt.

Hennef (Sieg), den 27.05.2015
In Vertretung

Klaus Pipke

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept
  Verfasser: Architekturbüro Schuer
  Stand: 17.03.2015

- Begründung gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB (Vorentwurf)
  Verfasser: sgp architekten und stadtplaner, Bonn
  Stand: 03.06.2015

- Fachbeitrag Artenschutz – Stufe I
  Verfasser: BRNL, Markus Kunz, Hachenburg
  Stand: Mai 2015