Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP: _____**
Vorl.Nr.:	V/2016/0435	**Anlage Nr.: _____**
Datum:	03.02.2016	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	24.02.2016	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 02.2 Hennef (Sieg) - Allner, 11.Änderung
1. Vorstellung Konzept Kitaneubau und weiterer Inhalte der Bebauungsplanänderung
2. Aufstellungsbeschluss
3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz beschließt:

1. **Dem vorgestellten Konzept Kitaneubau und weiterer Inhalte der Bebauungsplanänderung wird zugestimmt.**

2. **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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), wird die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.2 Hennef (Sieg) - Allner im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.**

   Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Altenbödingen, Flur 18, die Flurstücke Nr. 11, 12, 29, 30, 264, 293, 294, 314, 315, 323, 324, 327, 328, 329 tw, 331 tw, 334 tw, 335 tw, 358 und 359 und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

3. **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 Nutzungskonzeptes durchgeführt.**

Begründung

Für das Bürgerhaus Allner konnte im Laufe der vergangenen Jahre keine dauerhafte Nachnutzung gefunden werden. Um den drohenden Leerstand abzuwenden, wurde die Einrichtung einer Kita im Bestandsgebäude erwogen. Die spezielle Architektur des Bürgerhauses und die Anforderung an eine ebenerdige Erreichbarkeit aller Funktionsräume führten jedoch zu dem Ergebnis, dass der Abriss und die Neuerrichtung eines Kitagebäudes an gleicher Stelle die beste aller Lösungen ist.

Die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes lassen eine Realisation jedoch nicht zu. Eine Befreiung von den Festsetzungen kommt nicht in Frage, da die Grundzüge der Planung mehr als berührt sind.

Verfahren:

Im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) soll nun die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um das Projekt umzusetzen. 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 beschleunigten „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 beschleunigte Verfahren 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 beschleunigten Verfahrens liegen bei der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.2 Hennef (Sieg) – Allner vor, weil die Wiedernutzbarkeit einer Fläche mit Leerstandimmobilie vorgesehen ist.

Das Plangebiet liegt mit seiner Grundfläche 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.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.2 Hennef (Sieg) - Allner gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Darüber hinaus wird empfohlen, für diesen Bebauungsplan die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für die Dauer von einem Monat Wochen durchzuführen.

Planinhalte:

Dabei soll die bisherige besondere Art der baulichen Nutzung MD (Dorfgebiet) in Fläche für Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Kita“ geändert werden. Da die umliegenden Bereiche auch nicht mehr den Charakter eines Dorfgebietes aufweisen, soll im gleichen Zug auch deren bauliche Nutzung auf Allgemeines Wohngebiet (WA) umgestellt werden, so wie der überwiegende Rest des Bebauungsplanes schließlich auch durch Wohnnutzung geprägt ist. Letzteres erklärt den erweiterten Geltungsbereich der Änderung.

Ein Teil der im Bebauungsplan festgesetzten Öffentlichen Grünfäche mit der Zweckbestimmung

„Spielplatz“ soll als Außenanlage für die Kita gestaltet und genutzt werden. Auch hier ist eine Anpassung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich.

Schließlich soll auch die Öffentliche Verkehrsfläche neu definiert und an die neuen Anforderungen des ruhenden Verkehrs angepasst werden.

Für das gewählte Verfahren der Bebauungsplanänderung ist keine parallele Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Am Ende des Verfahrens wird der bestehende Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst (Fläche für Gemeinbedarf).

Für das Verfahren ist wie bereits erwähnt, die Erstellung eines Umweltberichtes entbehrlich, jedoch werden Umweltbelange im erforderlichen Maße abgeprüft, da der Änderungsbereich Naturschutzgebiet und FFH – Schutzgebiet der Sieg tangiert. Diese Prüfungen finden jedoch jahreszeitlich bedingt zu einem späteren Zeitpunkt statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem vorgestellten Nutzungskonzept soll zunächst ein erstes Meinungsbild ergeben.

Auswirkungen auf den Haushalt

☐ Keine Auswirkungen

☐ Kosten der Maßnahme
Sachkosten: €
Personalkosten: €

☐ Jährliche Folgekosten

☐ Maßnahme zuschussfähig
Höhe des Zuschusses € %

☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,
Haushaltsstelle:
HAR: €
Lfd. Mittel: €

☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich
Betrag: €

☐ Kreditaufnahme erforderlich
Betrag: €

☐ Einsparungen
Betrag €

☐ Jährliche Folgeeinnahmen
Art:
Höhe: €

☐ 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 03.02.2016
In Vertretung

Klaus Pipke

Anlagen:

- Ausschnitt Bebauungsplan 02.2 Hennef (Sieg) – Allner
- Geltungsbereich der 11. Änderung
- Bestandsplan, Bürogemeinschaft HS
- Kurzbeschreibung des Projektes, Bürogemeinschaft HS
- Vorabzug Neubau Kita Allner, Lageplan, Grundriss und Ansichten, Bürogemeinschaft HS