



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2016/0725  
**Datum:** 18.08.2016

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

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	21.09.2016	öffentlich

### Tagesordnung

#### **Bebauungsplan Nr. 05.5 Hennef (Sieg) – Weldergoven, Im Burghof**

1. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfes
2. 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 BauGB

### Beschlussvorschlag

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

- 1. Dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt.**
- 2. 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 Bebauungsplan-Vorentwurfes durchgeführt.**

### Begründung

#### **Verfahren**

In der Sitzung des Ausschusses „Östlicher Stadtrand“ am 11.02.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 05.5 Hennef (Sieg) – Weldergoven, Im Burghof gefasst. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 16.06.2015 wurde die Umstellung auf das Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

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 als Bebauungsplan 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 sog. 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 Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung liegen bei dem Bebauungsplan Nr. 05.5 Weldergoven, Im Burghof vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient. Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtfläche von ca. 6.795 m<sup>2</sup> unter einer Größe von 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 16.06.2015 wurde dem Bebauungskonzept Variante 2 zugestimmt, welches die Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf bildet.

### **Flächennutzungsplan**

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Die gleiche Darstellung ist auch in der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes enthalten. Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.5 – Weldergoven, Im Burghof umfasst bislang ungenutzte Flächen, die sich im Privatbesitz verschiedener Eigentümer befinden. Im Süden wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Straße „Im Burghof“ und den Bebauungsplan Nr. 05.1 Weldergoven Süd, östlich durch die Siegaue, nördlich und westlich durch angrenzende Wohnbebauung (entlang der Straße „Im Hohlweg“).

### **Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet soll einer zweckmäßigen und modernen Wohnbebauung zugeführt werden. Im Sinne der Innenentwicklung nach §1a Abs. 2 BauGB gilt es dabei, vorhandene potenzielle Bauflächen möglichst effektiv zu nutzen. Die neue Bebauung soll sich dennoch städtebaulich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Es sind daher nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig.

Dem Bebauungsplan liegt das in der Begründung auf Seite 3 abgebildete Bebauungs- und Erschließungskonzept vom 04.08.2016 zu Grunde, an dem sich u.a. die Verkehrsflächen, die Baugrenzen und die Flächen für Carports und Stellplätze orientieren.

Abweichend von der Umgebungsbebauung sollen im Plangebiet moderne Gebäudeformen mit Flachdach und Staffelgeschoss entstehen. Unter Satteldächern lässt sich in der Regel potenzieller Wohnraum nicht so optimal nutzen. Zudem besteht eine deutlich gestiegene Nachfrage nach kleinerem und günstigerem Wohnraum, der sich mit den vorgesehenen Gebäudeformen leichter realisieren lässt.

An der Straße Im Burghof sollen zwei Häuser mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und fünf bzw. sieben Wohnungen entstehen. Im Bebauungs- und Erschließungskonzept sind auch Flächen für Stellplätze und Carports vorgesehen, die in die planzeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Nördlich schließen sich an diese beiden Mehrfamilienhäuser deutlich kleinere Doppelhäuser an. Diese Häuser dürfen maximal zweigeschossig sein. Entsprechend wird deren Höhe eingeschränkt.

## **Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes soll über eine neue Planstraße erfolgen, die von der Straße Im Burghof als Stichstraße mit Wendeanlage nach Norden in das Plangebiet hineinführt. Die Straßenführung orientiert sich dabei an den vorhandenen Parzellengrenzen. Die neue Straße soll als Mischverkehrsfläche eine Breite von 5,50 m bis 6 m haben. Die exakte Lage und Breite der Planstraße steht noch nicht fest. Sie wird bis zur Offenlage des Bebauungsplans festgelegt. Am nördlichen Ende ist eine Wendeanlage vorgesehen, die Abfallsammelfahrzeugen das Wenden mit einmaligem Zurücksetzen ermöglicht. Von der neuen Straße aus ist eine fußläufige Verbindung zu den Wegen in der Siegaue geplant, die auch als Trasse für die Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser dienen soll. Innerhalb des Straßenraums sollen an geeigneten Stellen Parkplätze markiert werden, die u.a. von Besuchern genutzt werden können.

## **Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht**

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 das Plangebiet bereits überwiegend wohnbaulich genutzt wird und sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet. Die bebaubaren Flächen (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.

## **Artenschutz**

Die Anpassung des deutschen Artenschutzes 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.

Die als Anlage beigefügte Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung des Büros Kreuz (Naturschutz • Planung • Recht) vom 23.08.2016 kommt zu folgendem Ergebnis:

„Eine Tötung oder Verletzung von "Allerweltsvogelarten", die in den Gehölzen des Plangebietes sehr wahrscheinlich brüten, wird durch die Bauzeitenregelung M 1 (Gehölzfällung zwischen Oktober und Februar bzw. Kontrollen) verhindert. Da es sich bei den zu zerstörenden Biotopen augenscheinlich nicht um hochwertige Strukturen handelt, kann die ökologische Funktion durch das Umland aufrechterhalten werden. Es handelt sich um ubiquitäre Vogelarten mit einer breiten Lebensraumamplitude, die in verschiedensten Gehölzbiotopen leben (Gärten, Parks, Friedhöfe etc.). Auch für die regional gefährdete Art Bluthänfling stellen die Biotope im Plangebiet keine unersetzbaren oder "wertvollen" Strukturen dar. Verkrautete Brombeergebüsche mit jungen Bäumen sind im Umland ausreichend vorhanden und können die ökologische Funktion der pot. zerstörten Lebensstätten ersetzen.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Vegetationsbeseitigung nur in der Zeit von Oktober bis Februar) treten durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1), i. V. m. § 44 (5) BNatSchG ein.“

## Auswirkungen auf den Haushalt

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen           | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |   |  |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten                   | Sachkosten: €                                |   |  |
|  | 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 | Betrag: €                                    |   |  |
| Ausgaben erforderlich  |  |   |  |
| <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 18.08.2016  
In Vertretung

### Anlagen

- Übersichtsplan

- Bebauungsplan – Vorentwurf gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB  
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, 53577 Neustadt/Wied  
Stand: 08.09.2016
- Textliche Festsetzungen gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)  
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, 53577 Neustadt/Wied  
Stand: 08.09.2016
- Begründung gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)  
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, 53577 Neustadt/Wied  
Stand: 08.09.2016
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung  
Verfasser: Büro Kreuz (Naturschutz • Planung • Recht); 52070 Aachen  
Stand: 23.08.2016