Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP: _____**
Vorl.Nr.:	V/2019/2013	**Anlage Nr.: _____**
Datum:	07.08.2019	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	11.09.2019	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 12.22 Hennef (Sieg) Hüchel, Dornröschenweg
1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 Abs. 1 Baugesetzbuch (Bau GB) i.V.m §13b Bau GB
2. Beschluss des Vorentwurfes
3. Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 Bau GB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 Bau GB

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

1. Dem vorgestellten städtebaulichen Konzept wird zugestimmt.

2. Gemäß §13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB. I S. 3634) wird der Bebauungsplan Nr. 12.22 Hennef (Sieg) – Hüchel, Dornröschenweg im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Uckerath, Flur 19 die Flurstücke 4tw., 7tw., 18, 60tw. und 61tw.

3. Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Bau GB i.V.m. §13b BauGB wird die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auf Grundlage des vorgestellten städtebaulichen Konzeptes durchgeführt.

Begründung

Anlass
Dem Antrag zur Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens wurde in der Sitzung am 18.06.2019

einstimmig zugestimmt.
Das Plangebiet soll einer zweckmäßigen Wohnbebauung zugeführt werden. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan Neu als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich daher aus dieser Darstellung. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich in die vorhandene Bebauung Hüchels einfügen. Mit dem als Anlage beigefügten städtebaulichen Konzept und den Erläuterungen kann der Einstieg in das Verfahren und die Frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden.
Für Hüchel besteht die Satzung S 12.7, die mit der 1. Änderung erweitert wurde. Da hier durchgehend entlang des Dornröschenweges neues Baurecht geschaffen werden soll und die Verkehrserschließung nicht gesichert ist, wird vorgeschlagen, die Fläche durch einen Bebauungsplan zu entwickeln. Eine Satzungserweiterung kommt nur bei gesicherter Erschließung in Betracht. Auch hat nur der Bebauungsplan eine Rechtsgrundlage, um umfassende Regelungen zum Art und Maß der baulichen Entwicklung zu treffen. Dies wird hier notwendig, da die gegenüberliegende Seite des Dornröschenweges nicht durchgängig und einheitlich bebaut ist, so dass ein üblicherweise in der Satzung bei Neubauvorhaben nach §34 BauGB angewendetes „Einfügen in die nähere Umgebung“ nicht herangezogen werden kann.
Vorgeschlagen wird, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. Gemäß §13b BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in dieses Verfahren einbezogen werden, wenn es sich um die Schaffung von kleineren Wohngebieten auf lokaler Ebene handelt. Das Plangebiet ist kleiner als die nach §13b BauGB geforderten 10.000m². Dieses Planverfahren kann allerdings nur bis 31.12.2019 eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2021 zu fassen. Ziel des Gesetzgebers mit §13b BauGB ist die Schaffung von dringend erforderlichen Wohnbauflächen. Dieses Verfahren kann hier angewendet werden, weil sich in Hüchel und Umgebung kaum noch freie Bauplätze finden. Auch verfügt Hennef insgesamt derzeit nicht ausreichend über freie Bauplätze. Demgegenüber ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, auch aus dem Dorf selbst, groß.
Die Durchführung einer Umweltprüfung mit Ausgleichsverpflichtung entfällt bei diesem Planverfahren. Dennoch werden zur Eingrünung des Plangebietes, zur Schaffung eines harmonischen, dorftypischen Ortsrandes und als ökologischer Aufwertung des Gebietes im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt mit dem Ziel, nachteilige Umweltauswirkungen zu minimieren.

Städtebauliches Konzept

Der Städtebauliche Entwurf sieht eine lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern entlang des Dornröschenweges vor. Geplant sind Einzelhäuser in offener Bauweise. Es werden voraussichtlich sechs neue Baugrundstücke entstehen. Im Entwurf werden Festsetzungen zum Baufeld, Firstrichtung, Dachform und Höhe der Baukörper getroffen werden, um eine dorftypische Bebauung zu erzielen, die sich an die vorhandene Bebauung anpasst.

Verkehrserschließung

Der Dornröschenweg ist derzeit ein schmaler, unbefestigter Feldweg, der, um eine funktionsgerechte Erschließung zu sichern, auf eine Breite von 5,50m auszubauen ist. Die Verbreitung erfolgt auf der Seite der neuen Baugrundstücke. Der Ausbau einschließlich der noch fehlenden Ver-und Entsorgungsleitungen soll im Rahmen des geplanten Straßenausbaus im gesamten Dorf erfolgen. Ein Erschließungsvertrag ist mit den Eigentümern abzuschließen.

Weiteres Verfahren

Aufbauend auf dem vorliegenden Städtebaulichen Konzept und den Ergebnissen aus der frühzeitigen Beteiligung wird dann ein Bebauungsplan – Entwurf mit Textlichen Festsetzungen und Begründung erarbeitet. Dieser wird dem Ausschuss zur Beratung vorgelegt werden.
Ein Artenschutzgutachten ist beauftragt. Die Ergebnisse fließen ebenfalls in den Planentwurf ein.

Hennef (Sieg), den 07.08.2019
In Vertretung

Anlagen

- Plan Geltungsbereich M 1:2000
- Erläuterungsbericht zum Städtebaulichen Konzept