



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2019/2032
Datum: 20.08.2019

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

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

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 17.1 Hennef (Sieg) – Heisterschoß-Ostteil, 10. Änderung

1. Aufstellungsbeschluss gem. §§ 13 a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfes
3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a i. V. m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag

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

1. Gemäß §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird der Bebauungsplan Nr. 17.1 Hennef (Sieg) – Heisterschoß-Ostteil, 10. Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Happerschoß, Flur 9, die Flurstücke Nr. 156, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 169, 370, 371, 634, 637 und 639 und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

2. Dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt.

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 Bebauungsplan-Vorentwurfes durchgeführt.

Begründung

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 19.03.2019 wurden zwei städtebauliche Varianten für die Nachverdichtung des Abgrenzungsbereichs der Straßen „Zur Hustert“, „Zum Stolzwinkel“ und der „Wiesenstraße“ zur Abstimmung gestellt. Der städtebaulichen Variante 1, die eine maßvolle Nachverdichtung beinhaltet und Grünbereichsflächen im Blockinnenbereich bewusst mit einer Überbaubarkeit ausspart, wurde zugestimmt. Auf der Basis der städtebaulichen Variante 1 ist die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.1 Heisterschoß-Ostteil weiterzuverfolgen.

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 Planungerleichterung 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 „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB liegen bei dem Bebauungsplan Nr. 17.1 Stadt Hennef (Sieg) – Heisterschoß-Ostteil, 10. Änderung vor, weil es sich hier um eine Nachverdichtung handelt.

Das Plangebiet liegt mit seiner Grundfläche 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.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 17.1 Stadt Hennef (Sieg) – Heisterschoß-Ostteil, 10. Änderung 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 durchzuführen.

Flächennutzungsplan

Der seit September 2018 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 Heisterschoß-Ostteil als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Geltungsbereich

Das Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 Heisterschoß-Ostteil liegt im Nordosten von Heisterschoß und wird durch die Straßen „Zur Hustert“, „Zum Stolzwinkel“ und der „Wiesenstraße“ umgrenzt.

Städtebauliches Konzept

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 19.03.2019 wurden zwei Konzeptvarianten zur Abstimmung gestellt. Der Ausschuss beschloss die Variante 1, die ein Freihalten eines Teilbereichs des Blockinneren beinhaltet und somit eine maßvollere

Nachverdichtung bedeutet. Bei dieser Variante können die großen Bestandsbäume innerhalb des Plangebiets erhalten bleiben.

Die 1. Variante wurde im Rahmen der weiteren Planungsüberlegungen noch leicht verändert. Die äußere Baugrenze wurde mit einem Abstand von 5 m zur Erschließungsstraße belassen. Jedoch wurde die innere Baugrenze verändert, indem ein Teil der Gartenfläche des Grundstückes Wiesenstraße 29 ausgeklammert wird, um den hier bestehenden Baumbestand ebenfalls zu schützen. Durch diese Anpassung entfällt ein potenzielles Baugrundstück auf diesem Grundstück, jedoch wird durch die Vergrößerung des Baufensters nach Norden hin eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht.

Erschließung

Die Erschließung der äußeren Bebauung erfolgt wie gehabt über die bestehenden Verkehrswege „Zur Huster“, „Zum Stolzwinkel“ und „Wiesenstraße“. Die verkehrliche Erschließung der rückliegenden Grundstücksteile soll über private Zufahrten an die bestehenden Erschließungsstraßen angeschlossen werden.

Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Dieser Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor.

Gemäß § 1 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Hennef werden Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen den Beratungsunterlagen nicht beigelegt. Stattdessen enthält die Beschlussvorlage eine Kurzfassung mit den wesentlichen Informationen über das Gutachten/die gutachterliche Stellungnahme. Darüber hinaus erhalten die Fraktionsvorsitzenden, die stellvertretenden Fraktionsvorsitzenden sowie die Fraktionen selbst eine vollständige Fassung des jeweiligen Gutachtens/der jeweiligen gutachterlichen Stellungnahme zur Einsichtnahme.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|--|---|
| ☐ Keine Auswirkungen | ☒ Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: 10.000 € |
| ☐ Jährliche Folgekosten | Personalkosten: € |
| ☐ Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses €
% |
| ☒ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: € |
| Haushaltsstelle: 4938 | 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 29.08.2019

Klaus Pipke

Anlagen:

- Übersichtsplan

- Bebauungsplan – Vorentwurf gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, 53577 Neustadt (Wied)

Stand: 29.08.2019

-Textliche Festsetzungen gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, 53577 Neustadt (Wied)

Stand: 29.08.2019

-Begründung gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, 53577 Neustadt (Wied)

Stand: 29.08.2019

-Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I

Verfasser: Büro für Landschaftsökologie, 35781 Weilburg

Stand: 04.07.2019