



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2019/2132
Datum: 24.10.2019

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	13.11.2019	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, 12. Änderung Hanftalstraße

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 13a und § 2 Abs. 1 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 Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

- 1. Gemäß § 13a und §2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven, Hanftalstraße im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Geistingen, Flur 27, die Flurstücke Nr. 165 und 374 tw.

- 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

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans geht auf einen entsprechenden Antrag des Investors und Grundstückseigentümers zurück. Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 27.03.2019 dem städtebaulichen Konzept zugestimmt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf einer bisher der Landwirtschaft dienenden Fläche eine Wohnbebauung zuzulassen. Geplant ist die Errichtung von max. 9 Wohngebäuden als Doppelhaushälften und einer Hausgruppe mit maximal einer Wohneinheit pro Wohngebäude. Sollte eine Einzelhausbebauung, abweichend zum Städtebaulichen Konzept durch die Zusammenlegung zweier für eine Doppelhausbebauung vorgesehenen Grundstücke beabsichtigt sein, sind auch 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. In Summe bleibt es dann aber auch bei der Obergrenze von 9 Wohneinheiten.

Der Geltungsbereich liegt im südöstlichen Teil des Stadtzentrums Hennef im Ortsteil Geisbach, obwohl die Namensgebung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1977 etwas anderes vermuten lässt. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes 01.10 umfasst den Edgover Hang und erstreckt sich bis in den Ortsteil Geisbach hinein.

Um den Siedlungsdruck in die Außenbereiche zu vermeiden, ist eine Nachverdichtung im Bestand eine sinnvolle Maßnahme und eignet sich gerade auch zur Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und junge Familien.

Verfahren

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 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr.01.10 Edgoven, Hanftalstrasse vor, weil es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Plangebiet liegt mit einer Grundfläche von 3221 m² zudem 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, die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.10 Edgoven, Hanftalstrasse 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 2 Wochen durchzuführen.

Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Geisbach. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 0,322 ha. Der Bereich schließt nördlich an die öffentliche Verkehrsfläche „Hanftalstraße“ an und liegt auf einer Höhe von ca. 73 m ü. NHN. Das Plangebiet ist als relativ eben und derzeit mit landwirtschaftlichen Gebäuden einschließlich einem Wohnhaus mit Garagen bebaut.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Geistingen.

Flur: 27, Flurstück 165 und Teilfläche aus 374 (noch im Besitz der Stadt Hennef).

Die unmittelbaren Bereiche südöstlicher und nordwestlicher Richtung werden durch Wohngebäude geprägt. Diese sind in ein- und zweigeschossiger Bauweise als Einzelhäuser und in Form von Hausgruppen (Reihenhäuser) mit Garagenhöfen zu beschreiben.

Im südwestlichen Bereich außerhalb des Plangebietes befindet sich der Hanfbach. Der Geltungsbereich wird hierdurch begrenzt. Ein Teilbereich des Grundstücks, unmittelbar am Hanfbach ist als Überschwemmungsfläche ausgewiesen.

Unmittelbar an der Hanftalstraße im Plangebiet befindet sich ein historisches Wegekreuz, das in die Denkmalliste eingetragen werden soll. Das Wegekreuz und die Fläche werden im Plan berücksichtigt.

Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich- ASB ausgewiesen.

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes für den Planbereich stehen im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Flächennutzungsplan

Der seit 2018 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.10 als Wohnbaufläche dar.

Der Flächennutzungsplan entspricht der Zielsetzung für das Plangebiet. Der B-Plan ist somit aus dem F-Plan entwickelt.

Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope bzw. Biotopverbundsysteme innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt. Der Hanfbach mit dazugehörigen Flächen ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die Fläche des Bachlaufs ist außerhalb des Geltungsbereichs.

Es befinden sich bis auf das historische Wegekreuz keine weiteren denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet, das durch die Änderung des Bebauungsplanes überplant werden soll, ist mit landwirtschaftlichen Gebäuden und einem Wohnhaus bebaut.

Die landwirtschaftlichen Gebäude sind mit Scheune, Abstellhallen, Unterständen, Stall und Garagen zu beschreiben.

Die Gebäude sollen nach Beendigung der Nutzung und Erlangung der Rechtskraft für den B-Plan abgebrochen werden.

Neben den zahlreichen Gebäuden befinden sich noch Rangier- und Fahrflächen.

Im Bebauungsplan Nr. 01.10 war ein großer Anteil des Grundstücks als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Mittlerweile wurde das Überschwemmungsgebiet durch den Verordnungsgeber deutlich bis auf die Böschungen des Hanfbaches zurückgenommen.

Städtebauliches Konzept

- Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt Hennef erfolgt über die Hanftalstraße.

Mit der Anbindung der Stichstraße an die Hanftalstraße kann der Ziel- und Quellverkehr des neuen Wohnbaugebietes mit 9 Wohneinheiten auf kürzestem Wege über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Die Hanftalstraße als Sammelerschließung ist zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend dimensioniert bzw. bemessen.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als öffentliche Stichstraße geplant. Sie verläuft rechtwinklig zur Hanftalstraße mit einer Länge von ca. 36,50 m und einer Breite von 5,55 m einschließlich eines Wohnhofes.

Die Dimensionierung der Erschließungsfläche ist unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte angemessen. Bei der ausgewiesenen Breite kann der Begegnungsverkehr PKW / LKW sichergestellt werden.

Auf Grund der im Ausschuss formulierten Anregung werden 3 statt der 2 im Konzept vorgesehenen Besucherstellplätze angelegt.

Die erforderlichen Radien für PKWs und Rettungsfahrzeuge zum Ein- und Ausfahren werden durch die geplante Breite gewährleistet. Aufgrund der geringen Anzahl der Gebäude mit wenig Verkehr und Reduzierung von versiegelten Flächen wurde die Wendeanlage auf das erforderliche Maß reduziert. Die Straße kann mit Müllfahrzeugen befahren werden.

Die Baugrundstücke bzw. die ausgewiesenen Flächen ermöglichen einen ausreichenden Nachweis an Stellplätzen (je Wohneinheit 2 Stellplätze).

Bebauung

- Städtebauliche Idee

Die Struktur des Wohngebietes orientiert sich wesentlich an der vorhandenen Gebäudestruktur im angrenzenden Umfeld mit Einzel- und Reihenhäusern.

Der Bebauungsplan lässt eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und einer Hausgruppe in einer offenen Bauweise zu.

Insgesamt können im Plangebiet 9 Grundstücke für Doppelhaushälften und einer Dreiergruppe mit Grundstücksgrößen von ca. 265 bis 518 m² entstehen. Sollten für Doppelhaushälften vorgesehene Grundstücke zur Errichtung von Einzelhäusern zusammengelegt werden, ändert sich die Grundstücksgröße entsprechend.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Hinblick auf die geplante kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur und entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten. Auf diese Weise soll der mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die geplante offene Bebauung und Höhenbegrenzung im Plangebiet sowie Grundflächenzahl von max. 0,4 entsprechen dem angestrebten großzügigen Charakter des Umfeldes und ermöglichen mit dem bestehenden Grün eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Die GFZ – Geschossflächenzahl und die Festsetzung der Geschossigkeit mit den zulässigen Höhen und der Dachneigung orientiert sich ebenfalls an das Umfeld und soll unproportionale Baukörper verbinden.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Plangebiet um die Errichtung von max. 9 Gebäuden mit Nebenanlagen.

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische und unerwünschte Verdichtung (z. B. Mehrfamilienhäuser) wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf 1 je Wohngebäude (Doppelhaushälften und Dreiergruppe) und auf 2 je Wohngebäude bei Einzelhäusern beschränkt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten können zum einen die Erschließungsanlagen, einschließlich derjenigen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Zum anderen wird einer unverträglichen Verkehrsbelastung der bestehenden Straßen und der Stichstraße entgegengewirkt, die aus einer zu großen Zahl an Wohneinheiten resultieren würde.

Höhenfestsetzungen

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden differenzierte Höhenfestsetzungen für die Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen, um so einerseits Spielräume bei der Architektur der Gebäude zu erhalten, andererseits aber die Kubatur und Höhenentwicklung zu steuern. Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen aufnehmen zu können, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen. Auf diese Weise können über den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuchs hinausgehende Bestimmungen in die Bebauungsplanung einbezogen und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden.

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 - 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen.

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Es werden folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- Fassadengestaltung
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen

Ver- und Entsorgung

Abwasser:

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung wird im Plangebiet eine Trennkanalisation realisiert.

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen von Bodenuntersuchungen im näheren Umfeld geprüft. Darin wurde festgestellt, dass aufgrund der gering wasserdurchlässigen Böden der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht geeignet ist. Weiterhin eignen sich die Grundstückszuschnitte und die notwendigen Abstände zu den Grenzen nicht für eine Versickerung.

Überschwemmungsgebiet

Das Überschwemmungsgebiet des Hanfbaches wurde im Plan dargestellt und betrifft die nach § 2 zeichnerisch dargestellten Flächen beiderseits des Hanfbachs, die bei einem 100-jährigen Hochwasser überschwemmt, durchflossen oder die für Hochwasserentlastung bzw. Rückhaltung beansprucht werden. Die Festsetzung des Ü-Gebietes dient dem Erhalt natürlicher Rückhalteflächen, der Regelung des Hochwasserabflusses, dem Erhalt und der Verbesserung der ökologischen Strukturen des Hanfbachs und dessen Überflutungsflächen sowie Verhinderung erosionsfordernder Eingriffe.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.10 erfolgt gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies bedeutet, es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13a Abs. 3, Satz 1 Nr.2 BauGB, wobei eine Umweltprüfung sowie Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags nicht notwendig werden.

Für das geplante Verfahren wurde durch das Büro Dr. Denz eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorgenommen.

Als Fazit dieser Kurzeinschätzung kann festgehalten werden, dass bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelartenarten) zu erwarten sind. Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der erwähnten, planungsrelevanten Arten zu erwarten.

Dies gilt gleichsam auch für den Abriss der bestehenden Gebäude.

Hennef (Sieg), den 31.10.2019

Klaus Pipke

Anlagen:

Bebauungsplan – Vorentwurf

Büro: Heinz Hennes, Architekt BDB und Stadtplaner, Lohmar

Stand: 31.10.2019

Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf

Büro: Heinz Hennes, Architekt BDB und Stadtplaner

Stand: 31.10.2019

Begründung zum Vorentwurf

Büro: Heinz Hennes, Architekt BDB und Stadtplaner, Lohmar

Stand: 31.10.2019

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Büro: Dr. rer. nat. Olaf Denz, Wachtberg

Stand: 04.10.2019

Baugrundgutachten – in Auszügen

Büro: Dr. H. Frankenfeld Geologisches Büro, Nümbrecht

Stand: 21.10.2019