



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2019/2177
Datum: 05.11.2019

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

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

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 03.4 Stoßdorf - West
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §13b BauGB

Beschlussvorschlag

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

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird der Bebauungsplan Nr. 3.4 Hennef (Sieg) –Stoßdorf, West aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Geistingen in der Flur 1 das Flurstück 110 und in der Flur 31 die Flurstücke 442 tw.; 358, 396, 49, 261 tw., 3 tw., 360, 406, 395, 393, 362, 363, 398, 397, 50, 48, 47 tw., 443, 444 tw., 45, 306, 42, 39, 38, 36 tw., 35, 32 tw., 30 tw., 28, 27, 26 tw., 24, 25 tw., 18 tw., 23.

Begründung

Anlass

Das Plangebiet soll einer zweckmäßigen Bebauung zugeführt werden. Derzeit besteht Druck, einzelne Grundstücke zu bebauen. Dies würde zu einer insgesamt ungeordneten Bebauung führen. Ziel ist eine geordnete, städtebauliche Entwicklung. Die tiefen, rückwärtigen Gartenflächen sollen insgesamt in diesem Sinne möglichst behutsam und effektiv entwickelt werden. Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der eine neue Erschließung festsetzt, wird gewährleistet, dass keine Bebauung in 2. Reihe entsteht.

Der Ortslage Stoßdorf fehlen weitere Bauflächen, Reserveflächen sind derzeit nicht vorhanden.

Ein Kindergarten und der Nahversorgungsbereich von Stoßdorf sind gut erreichbar. Der Standort verfügt über eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz (L333, BAB3). Konfliktpotentiale durch Fluglärm und die westlich liegende Autobahn A3 sind bei der Entwicklung der Fläche zu berücksichtigen, wie auch die Belange des Hochwasserschutzes bzw. der Wasserschutzzone Siegbogen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand Stoßdorfs. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan Neu als Wohnbaufläche dargestellt. Derzeit wird diese Fläche landwirtschaftlich bzw. als Hausgärten genutzt. Im Westen Richtung BAB 3 schließt sich landwirtschaftliche Fläche (Acker) an, die im Regionalplan als Grünzug ausgewiesen ist. Bei der Planung ist zu beachten, dass dieser Grünzug von Bebauung frei bleibt. Ansonsten wird die Nachbarbebauung überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine alte, landwirtschaftliche Hofstelle.

Städtebauliches Konzept

Aus der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes ist im Bebauungsplan eine Wohnbebauung zu entwickeln, die als Maßstab die vorhandene Einfamilienhausbebauung hat. Darüber hinaus können entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zur Stärkung des westlich gelegenen, regionalen Grünzuges an die Entwicklung der Fläche gekoppelt werden.

Verkehrerschließung

Die Fläche kann über die Alberstraße sowie die Ringstraße erschlossen werden und ist als vertretbare Siedlungserweiterung bei einer Entwicklung von 1-2 Bautiefen einzustufen. Der jetzige Feldweg ist als zukünftige geordnete Erschließung mit einer notwendigen Ausbaubreite im Bebauungsplan festzusetzen. Darüber hinaus können entsprechende Grünmaßnahmen zur Stärkung des regionalen Grünzuges an die Entwicklung der Fläche gekoppelt werden.

Umwelt

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Aufgrund der Größe des Plangebietes von 1,59ha kann kein §13b BauGB Verfahren – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – zur Anwendung kommen. Dies gilt nur für Bebauungspläne von weniger als 10.000² Grundfläche. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde bereits der Artenschutz geprüft, was jetzt im Bebauungsplanverfahren vertieft wird.

Hennef (Sieg), den 05.11.2019
In Vertretung

Anlagen
Übersichtsplan