



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2020/2609
Datum: 13.01.2021

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	03.02.2021	öffentlich

Tagesordnung

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) "Auf der Hochstadt"
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

1. Gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs.8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Geistingen, Flur 8 die Flurstücke 133 und 135 teilweise und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt. Die Änderung umfasst den Wegfall von „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof“ gemäß § 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs.4 BauGB zugunsten der Darstellung „Wohnbauflächen“ gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB.

Begründung

In der Stadt Hennef (Sieg) besteht ein erhöhter Bedarf an Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau. Die Bewerberzahl für dieses Segment übersteigt mit 188 Haushalten (Stand: 31.12.2019) die Zahl der verfügbaren Wohnungen um ein Vielfaches.

Besonders die Nachfrage nach Sozialwohnungen findet auf dem Wohnungsmarkt in Hennef derzeit keine Entsprechung. In der Stadt Hennef gibt es aktuell 253 Wohnungen und 15 Häuser im sozialen Wohnungsbau (Stand: 31.12.2019), bei welchen die Stadt Hennef ein Besetzungsrecht hat.

Wohnbaureservefläche Auf der Hochstadt

In der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Energie der Stadt Hennef am 14.06.2016 hat die Verwaltung die im Eigentum der Stadt befindliche Erweiterungsfläche zum Friedhof Hennef (Sieg), Steinstraße, als Potenzialfläche für den Wohnungsbau im Innenstadtbereich hervorgehoben.

Die Grundstücksfläche mit einer Größe von etwa 0,6 ha liegt am Nordwestrand des Hennefer Zentralortes westlich der Steinstraße. Die Fläche dient derzeit als Erweiterungsfläche des südlich gelegenen Hennefer Zentralfriedhofs Steinstraße und grenzt nördlich an die Kleingartenanlage Auf der Hochstadt. Entlang der Abtsgartenstraße, der Gertrudenstraße und der Straße Auf der Hochstadt befindet sich umgrenzende Wohnbebauung.

Das Grundstück wird nach Aussage des städtischen Umweltamtes aufgrund der erhöhten Fallzahlen bei Urnenbeisetzungen und der Tendenz zu kompakteren Grabformen wie Urnengemeinschaftsgräbern in absehbarer Zeit für Friedhofszwecke nicht gebraucht.

Es soll daher dem freifinanzierten bzw. geförderten Wohnungsbau zugeführt werden.

Planungsrecht

Gegenwärtig weisen der gültige Flächennutzungsplan von 2018 und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.16/1 A die Grundstücksfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof aus.

Aus bauleitplanerischer Sicht ist daher eine Änderung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks als Wohnbaufläche durch Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans erforderlich.

Die Grundstücksfläche befindet sich im Überschwemmungsbereich des Wolfsbachs. Sie liegt ferner in der Nachtschutzzone des Lärmschutzbereichs des Flughafens Köln / Bonn. Es besteht damit für die Grundstücksfläche Auf der Hochstadt gemäß § 5 Abs. 2 FluLärmG ein grundsätzliches Bauverbot für die Errichtung von Wohnungen.

Eine Wohnbebauung ist auf der Grundstücksfläche nur bei Eingreifen eines gesetzlichen Ausnahmetatbestandes nach § 5 Abs. 3 Satz 1 FluLärmG zulässig. Allein in Betracht zu ziehen ist gemäß der fachanwaltlichen Begutachtung durch Herrn Rechtsanwalt Michael Nimphius vorliegend die Legalausnahme nach § 5 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 6 FluLärmG. Danach gilt das Bauverbot nach § 5 Abs. 2 FluLärmG nicht für die Errichtung von Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Für das Eingreifen des Ausnahmetatbestandes ist damit entscheidend, ob die Grundstücksfläche dem vorhandenen Ortsteil zuzuschlagen ist.

Eine Rechtsprechung zu der Ausnahmebestimmung in § 5 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 6 FluLärmG ist nicht vorhanden. Bauplanungsrechtlich wird der Begriff des Ortsteils nach gefestigter Spruchpraxis des Bundesverwaltungsgerichts definiert als ein „Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist“.

Dafür die Grundstücksfläche Auf der Hochstadt als Bestandteil des Ortsteils einzuordnen, spricht aus fachanwaltlicher Sicht, dass die Fläche „nicht nur umgrenzt [wird] von der Wohnbebauung entlang der Abtsgartenstraße, der Gertrudenstraße bzw. der Straße „Auf der Hochstadt“ und der Steinstraße, sondern eben auch durch die fast baugebietsartig bestens erschlossene Kleingartenkolonie, die gewissermaßen die Lücke zur angrenzenden BAB 560 schließt“. Die Fläche ist gemäß der anwaltlichen Begutachtung auch nicht so groß, dass sie den vorhandenen Ortsteil unterbricht.

Eine zu beachtende rechtliche Unsicherheit ergibt sich aus fachanwaltlicher Sicht jedoch daraus, dass das Bundesverwaltungsgericht in einer älteren Rechtsprechung eine Kleingartenkolonie gerade nicht als Ortsteil eingeordnet hat und nach ständiger Spruchpraxis, nur vorübergehend genutzte Baulichkeiten kein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen. Ließe man die Kleingartenkolonie bei der Einordnung außer Betracht, spricht aus anwaltlicher Sicht Einiges dafür, die Fläche Auf der Hochstadt nicht als Bestandteil des Ortsteils anzusehen.

Die Bezirksregierung Köln hatte sich mit Schreiben vom 09.11.2016 zunächst dahingehend festgelegt, dass die Grundstücksfläche Auf der Hochstadt nicht als Bestandteil des Ortsteils einzuordnen sei und mithin ein Bauverbot für die Errichtung von Wohnungen bestehe. Dem lag die Annahme zugrunde, dass das Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans liege und sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB richte.

Von dieser Einschätzung ist die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 22.12.2016 abgerückt. Zur Begründung ist ausgeführt, dass entgegen der ursprünglichen Einordnung für die Fläche ein qualifizierter Bebauungsplan bestehe. Für die Einordnung als Ortsteil reiche es aus, wenn die Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liege, der in Teilbereichen einen vorhandenen Ortsteil mit Wohnbebauung erfasst. Im Ergebnis geht die Bezirksregierung Köln daher von einer Bebaubarkeit der Grundstücksfläche aus.

Da hinsichtlich der angesprochenen Problematik Fluglärm noch keine Rechtsprechung vorhanden ist, lässt sich nicht eindeutig klären, ob die von der Bezirksregierung Köln vorgenommene weite Auslegung zutreffend ist. Um die erforderliche bauplanungsrechtliche Sicherheit hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücksfläche Auf der Hochstadt herzustellen, soll eine Änderung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks als Wohnbaufläche durch die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Auf den beigefügten ausführlichen Erläuterungsbericht wird hingewiesen.

Falls die FNP-Änderung erfolgreich durchgeführt werden kann, werden anschließend den zuständigen Fachausschüssen Vorschläge zum städtebaulichen Konzept und zu Vergabeart bzw. Vergabekriterien vorgelegt.

Es wird empfohlen die Verwaltung zu beauftragen, das Flächennutzungsplanänderungsverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) aufzustellen.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input checked="" type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: ca. 10.000,- € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | 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
Ausgaben erforderlich | Betrag: € |
| <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 überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)
der Jugendhilfeplanung überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
Herr Martin Herkt			
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 21.12.2021

Mario Dahm

Anlagen

Geltungsbereichsabgrenzung

Begründung zum Aufstellungsbeschluss der FNP-Änderung Hennef (Sieg) „Auf der Hochstadt“