



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2021/2647
Datum: 12.01.2021

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	03.02.2021	öffentlich
Rat	15.03.2021	öffentlich

Tagesordnung

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

1. Erneute Beratung und erneuter Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)
2. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)
3. Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

1. Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, wie per Dringlichkeitsentscheidung am 03.04.2020 beschlossen und durch den Beschluss des Ausschusses für Planen und Wohnen am 03.02.2021 genehmigt, wird wie folgt beibehalten, da sich im weiteren Verlauf des Verfahrens keine Änderungen in den abwägungsrelevanten Sachverhalten ergeben haben:

zu T1, Bezirksregierung Düsseldorf
mit Schreiben vom 26.11.2019

Stellungnahme:

Es bestehen keine Bedenken gegen geplante Erd- und Bauarbeiten. Eine Überprüfung des

Plangebietes auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Gleichwohl kann keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit übernommen werden. Demzufolge ist ein Hinweis in den Plan aufzunehmen.

Abwägung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und findet Berücksichtigung unter dem Abschnitt Hinweise in den textlichen Festsetzungen.

zu T2, Rhein-Sieg-Netz GmbH, Siegburg
mit Schreiben vom 28.11.2019

Stellungnahme:

Es bestehen keine Bedenken. Hinweis zu einer bestehenden Wasserleitung im Planbereich, die vor Baubeginn zu entfernen ist. Bestätigung der Löschwasserversorgung und Bestandsplan für Gas- und Wasserversorgung.

Abwägung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und findet Berücksichtigung bei den Fachplanungen.

zu T3, RSAG AöR, Siegburg
mit Schreiben vom 29.11.2019

Stellungnahme:

Es bestehen keine Bedenken. Hinweise zu sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen mit Angabe von Richtlinien.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu T 4, LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn
mit Schreiben vom 04.12.2019

Stellungnahme:

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen bestehen keine Konflikte zwischen der Planung und dem Bodendenkmalschutz. Da keine Untersuchungen in dieser Fläche durchgeführt worden sind, wird zur Aufnahme eines Hinweises in den textlichen Festsetzungen bei Entdeckung von Bodendenkmälern angeregt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und findet Berücksichtigung unter dem Abschnitt Hinweise in den textlichen Festsetzungen.

zu T5, Unitymedia NRW GmbH, Kassel
mit Schreiben vom 04.12.2019

Stellungnahme:

Im Plangebiet liegen keine Versorgungsanlagen des Trägers. Es besteht jedoch grundsätzlich

Interesse an einer Erweiterung des Netzes.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu T6, Bezirksregierung Arnsberg, Dortmund
mit Schreiben vom 09.12.2019

Stellungnahme:

Das Planverfahren betrifft keine Belange der Bezirksregierung Arnsberg. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu T 7, Flughafen Köln / Bonn GmbH, Köln
mit Schreiben vom 12.12.2019

Stellungnahme:

Das Plangebiet liegt im Nachtschutzgebiet und der Lai – Planungszone. Nach Vorgaben des Flughafens Köln/Bonn wird angeregt, auf den Fluglärm hinzuweisen und entsprechende Festsetzungen in das Planverfahren mit Angaben von dB-Werten für Tag und Nacht aufzunehmen. Der Text wurde vom Flughafen unter Berücksichtigung des vorbeugenden Schallschutzes und passiven Maßnahmen vorgegeben.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und findet Berücksichtigung bei den textlichen Festsetzungen und unter Hinweise.

zu T 8, Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle RSK, Köln
mit Schreiben vom 16.12.2019

Stellungnahme:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wobei davon ausgegangen wird, dass keine Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten wird eine erneute Stellungnahme erforderlich.

Abwägung:

Aufgrund des vereinfachten Verfahrens der Innenbereichsentwicklung und dem hohen Versiegelungsgrad der bestehenden Anlage sind keine Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu T9, Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg
mit Schreiben vom 16.12.2019

Stellungnahme zu:

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

In der Artenschutzprüfung sollten entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben das Artenspektrum geprüft werden, welches das LANUV NRW für das Messtischblatt MTB unter Berücksichtigung der tatsächlich von der Planung betroffenen Lebensräume benennt. Die vorliegende Artenschutzprüfung basiert jedoch nur auf einer einmaligen Begehung, wo eine Besiedelung der Gebäude mit Fledermausarten aufgrund der zahlreichen Spalten und Lücken sowie der Nutzung nicht auszuschließen ist. Im relevanten MTB 5209, Quadrant 2 werden drei Fledermausarten aufgeführt. Eine einmalige Begehung und Untersuchung der Gebäude und Gehölze wird als nicht ausreichend erachtet. Eine neue Besiedelung des Quartiers nach der Begehung ist wahrscheinlich, da bis zum Beginn der Maßnahme mit Abriss noch Zeit beansprucht wird.

In den textlichen Festsetzungen ist die Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Vogelarten zu berücksichtigen. „Beseitigung der Gehölze darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zum Schutz der Brutzeit erfolgen“.

Abwägung:

LANUV/NUA haben in der Vergangenheit verschiedene Seminare zum Themenkomplex der fachgutachterlichen Vorgehensweise bei artenschutzrechtlichen Prüfungen von Abbruchvorhaben bei Gebäuden und Fällung von Gehölzen im Siedlungsbereich durchgeführt. Dabei wurde wiederholt klar festgestellt, dass die Durchführung einer geregelten Artenschutzprüfung, Stufe I (Vorprüfung) mit Bewertung möglicher Vorkommen planungsrelevanter Arten gemäß Messtischblatt (quadranten)-Auflistung hier nicht zielführend ist. So ist es wenig sinnvoll, dass mögliche Vorkommen von Feldlerchen für ein punktuell eingegriffenes Gebiet innerhalb von Siedlungsbereichen mit städtischem Charakter abgehandelt werden, nur, weil deren Vorkommen für den betroffenen Messtischblattquadranten benannt wird. Stattdessen soll von der herkömmlichen Vorgehensweise abgewichen werden, und es soll eine gezielte Überprüfung vor Ort im Sinn einer Artenschutzprüfung stattfinden, bei der Gebäude und Gehölze auf das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten hin überprüft werden, wobei von vornherein ausschließlich solche Arten zu berücksichtigen sind, für welche die Gebäude und Gehölze eine Habitatfunktion besitzen können. Davon betroffen sind in der Regel fast immer nur Fledermäuse und Vögel. In seltenen Fällen, vor allem, wenn sich das Eingriffsgebiet im eher ländlichen Raum befindet, können auch Bilche, Reptilien (Mauereidechse) oder Amphibien zu prüfen sein, aber auch nur dann, wenn entsprechende Strukturen vorhanden sind, z. B. Schuppen am Rand von Waldflächen, Trockenmauern oder Teiche. Aus der Beschreibung des Eingriffsgebietes sollte daher klar hervorgehen, welche Arten-/Gruppen potenziell betroffen sind, d. h., sofern sich keine Trockenmauern im Eingriffsgebiet befinden, gehören Mauereidechsen von vornherein nicht zum Prüfumfang.

Vor Beginn der Baumaßnahme bzw. Abriss der Hofanlage ist eine nochmalige Begehung des Quartiers und Untersuchung der Gehölze geplant, um eine Besiedelung auszuschließen. Der Abriss wird dem RSK im Rahmen eines notwendigen Antrags mitgeteilt, wobei nochmals eine Begehung zum Artenschutz bestätigt wird.

In den textlichen Festsetzungen wurde zum Schutz der Brutzeit die Beseitigung der Gehölze für den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar berücksichtigt.

Stellungnahme zu:

Abfallwirtschaft

1. Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Hanfbachs. Der Einbau von RCL ist nach vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis nur außerhalb des Ü-Gebietes zulässig.
2. Für Rückbaumaßnahmen gelten die Regelungen der Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen des RSK vom 20.09.2019.

Abwägung:

Die Punkte 1. und 2. wurden unter Hinweise in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Stellungnahme zu:

Gewässerschutz

Zur Gewährung einer Umsetzung der Maßnahmen des Umsetzungsfahrplans zur Gewässerbewirtschaftung des Wasserverbandes RSK in diesem Bereich des Gewässerabschnitts des Hanfbachs ist im Innenbereich ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

Abwägung:

Wurde unter Hinweise in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Folgende Behörde und Träger öffentlicher Belange hat in ihrer Stellungnahme keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

- Wahnbachtalsperrenverband, Siegburg

2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

T 1, Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 29.05.2020

Stellungnahme:

Umwelt und Naturschutz / Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Nahbereich des Hanfbachs. Es bestehen aus Sicht des Gewässerschutzes folgende Bedenken:

Ziffer 3.3 der textlichen Festsetzungen „Gewässerschutz“ wird auf den Uferrandstreifen am Hanfbach verwiesen. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, Wasserspeicherung, Sicherung des Wasserabflusses sowie Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Bereich ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Rodungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist verboten. Die Fläche dient damit vorrangig der Sicherung des Gewässers. Es wird angeregt, diese gesetzlichen Vorgaben im B-Plan zu berücksichtigen.

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich nach § 38, Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Es wird empfohlen, den Gewässerrandstreifen von 5,00 m ab der Gewässerparzellengrenze in den B-Plan nachrichtlich kenntlich darzustellen. Die Böschungsoberkante ist mit der Flurstückgrenze gleichzusetzen.

Die unter Ziffer 3.2.8 der Begründung vorgesehene Einzäunung der als „nicht öffentlich“ beschriebenen Grünflächen in diesem Bereich steht der Funktion als Gewässerrandstreifen entgegen. Es wird angeregt, dass eine Beschränkung der Durchgängigkeit des Schutzstreifens – auch durch Heckenpflanzungen in privaten Gärten – nicht zulässig ist. Eine Ausweisung eines Teilbereiches des Gewässerstreifens als allgemeines Wohngebiet könnte den Eindruck erwecken, den Bereich uneingeschränkt, zum Beispiel als Gartenfläche festzusetzen. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird empfohlen, die private Widmung der Grünfläche für den Bereich des Gewässerrandstreifens zu überdenken und gegebenenfalls im Plan zu ergänzen.

Abwägung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung einschließlich Punkt der Zurücknahme des WA – Gebietes. Durch die Kennzeichnung im B-Plan als Grünfläche zum Erhalt der Flächen am Gewässerrandstreifen und die Ergänzung in den textlichen Festsetzungen wird die Anregung berücksichtigt. Der 5-m-Bereich des Gewässerrandstreifens wurde nachrichtlich mit einer gestrichelten Linie im Plan dargestellt. Die Grundstücke werden durch die neuen Grenzen bis an das Flurstück des Gewässers geteilt und haben keinen weiteren Zutritt für Dritte. Die notwendigen Pflanzungen oder Rodungen werden nach den Vorgaben am Gewässerrand durch den Investor durchgeführt und nicht dem zukünftigen Erwerber überlassen. Damit ist eine Nutzung als Garten weitgehend ausgeschlossen. Weiterhin wird die Sicherung des Gewässerrandstreifens in den Verträgen mit den zukünftigen Käufern der Immobilien berücksichtigt.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Artenschutz

Die Abwägung zum Artenschutz vom 03.04.2020 wird seitens des RSK mitgetragen. Eine Ergänzung der Planunterlagen mit dem Hinweis auf eine notwendige Untersuchung für den Abriss bzw. der bestehenden Gehölze wird empfohlen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und durch einen Hinweis im Plan berücksichtigt.

Erneuerbare Energien

Die unter Ziffer 3.13 falsch zitierte Internetadresse ist zu korrigieren und durch „www.rhein-sieg-solar.de“ zu ersetzen.

Abwägung

Die Internetadresse wird in den Unterlagen korrigiert.

T 2, Wasserverband Rhein Sieg-Kreis 29.05.2020

Es bestehen aufgrund der berücksichtigten Punkte im B-Plan zum Gewässerrandstreifen und Überschwemmungsbereich keine grundsätzlichen Bedenken. Zur Ableitung des Niederschlagswassers kann nach den vorliegenden Unterlagen keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Es ist nicht ersichtlich, ob der Regenwasserbedarf versickert, verrieselt oder in ein Gewässer geführt wird. Sofern das Niederschlagswasser in ein Gewässer geführt wird, wird um Einsichtnahme einschließlich des hydraulischen Nachweises gebeten, um so den Einfluss der erhöhten Niederschlagsmenge auf das Gewässer bewerten und die Verträglichkeit einschätzen zu können.

Abwägung

Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:

„Die Einleitung der anfallenden Niederschlagswassermengen erfolgt an den städtischen Regenwasserkanal. Dieser entwässert in das Gewässer Hanfbach. Für die Einleitungsstelle liegt eine gültige wasserrechtliche Genehmigung (befristet bis zum 30.06.2029) vor. Die jetzt zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind bei der Erstellung des Einleitungsantrages bereits berücksichtigt worden. Der Einleitungsantrag und die Genehmigung liegt der UWB des RSK vor. Hier sind auch die hydraulischen Grundlagen dargelegt.“

T 3, Rhein-Sieg-Netz GmbH, Siegburg 15.05.2020

Stellungnahme

Es bestehen keine Bedenken. Hinweis zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung von 48 m³/h und einer Wasserleitung, die auf dem Grundstück verläuft und bei Abriss von der Hauptleitung getrennt werden muss. Den Unterlagen wurden Bestandspläne zu Gas- und Wasserleitungen zur Verfügung gestellt.

Abwägung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung durch den Investor in Bezug auf die Trennung der bestehenden Wasserleitung vor Baubeginn.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

WTV, unitymedia, PLEDOC Netzauskunft und Landwirtschaftskammer NW

3. Gemäß § 13a i.V.m. § 10 Abs. 1 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) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV NRW S. 916), werden die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven mit Text als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung

Verfahren

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 13.11.2019 den **Aufstellungsbeschluss** zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven, Hanftalstraße gefasst und den Bebauungsplan-Vorentwurf zur **Frühzeitigen Beteiligung** beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 25.11.2019 bis zum 09.12.2019 durchgeführt. Von Bürgerseite wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Abwägungsvorschläge zu den abwägungsrelevanten Stellungnahmen T1 bis T9 aus der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, wie per Dringlichkeitsentscheidung am 03.04.2020 beschlossen und durch den Genehmigungsbeschluss in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Wohnen am 03.02.2021 bestätigt, werden dem Stadtrat in der Fassung des vorgenannten Ausschussbeschlusses vorgelegt, da sich bei den der Abwägung zugrundeliegenden Kriterien und Sachverhalte im weiteren Verlauf des Planverfahrens keine Änderungen ergeben haben.

Die Stellungnahmen T1 bis T9 sind der Vorlage zur Genehmigung der Dringlichkeit beigelegt.

Die **Öffentliche Auslegung** wurde vom 24.04. bis zum 02.06.2020 durchgeführt. Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen T1 bis T3 aus der Offenlage gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind im Beschlussvorschlag formuliert. Von Bürgerseite gingen wiederum keine Stellungnahmen ein. Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geringfügige Änderungen bzw. Ergänzungen sowohl im Plan, als auch in den Textteilen erforderlich.

Da diese Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und eine Betroffenheit nur für den Investor besteht, wurde dieser im Sinne von § 13a i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bitte um Meinungsäußerung angeschrieben. Dieser erklärte sich schriftlich mit den Änderungen einverstanden.

Redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen:

im Plan:

- geringfügige Rücknahme WA - nicht überbaubare Fläche (*hat Bezug zu T1*)
- ein 5-m-Bereich des Gewässerrandstreifens wurde nachrichtlich im Plan dargestellt (*hat Bezug zu T1*)
- es wurde ein Leitungsrecht für Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt (*hat Bezug zu T2*)

in den textlichen Festsetzungen (grau hinterlegt):

- Seite 4: zu 2.1 Einfriedungen (*hat Bezug zu T1*)
zu 2.3 Dächer (*Klimawandel, Ökologie*)
- Seite 5: zu 2.4.3 Freiflächen (*Klimawandel*)
- Seite 6: zu 3.3 Gewässerschutz (*hat Bezug zu T1*)
- Seite 7: zu 3.8 Vegetationsschutz (*indirekter Bezug zu T1*)

- Seite 8: zu 3.12 Wärmepumpen und Feuerstätten (*Anliegen des Investors*)
zu 3.14 Anpassung an den Klimawandel

- Seite 9: zu 3.15 Artenschutz (*hat Bezug zu T1*)

in der Begründung (grau hinterlegt)

Die Änderungen / Ergänzungen in der Begründung erfolgen analog zu den Änderungen im Plan und in den textlichen Festsetzungen.

In der Sitzung soll nunmehr die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven dem Rat der Stadt Hennef (Sieg) zum Satzungsbeschluss empfohlen werden. Darüber hinaus werden alle bisherigen Abwägungsvorschläge in diesem Verfahren in der Fassung des o.a. Beschlussvorschlages (Punkte 1 und 2) dem Rat der Stadt Hennef (Sieg) zur Beschlussfassung empfohlen.

Flächennutzungsplan

Der seit 2018 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven als Wohnbaufläche (W) dar. Die Bebauungsplanänderung ist deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

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.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf einer bisher der Landwirtschaft dienenden Fläche eine Wohnbebauung zuzulassen. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 9 Wohngebäuden als Doppelhaushälften und einer Hausgruppe mit maximal 9 Wohneinheiten für das Plangebiet vor.

Da es sich hierbei um ein eigenes Quartier handelt und der bestehende B-Plan eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht, ist zur Realisierung des Projektes ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich.

Der Geltungsbereich liegt im südöstlichen Teil des Stadtzentrums Hennef in Geisbach und ist dem unmittelbaren Innenbereich zuzuordnen.

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.

Auf der Grundlage der Novellierung für das Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ bearbeitet.

Eine förmliche Umweltprüfung wurde aufgrund der Rechtslage und dem vereinfachten Verfahren nicht durchgeführt.

Der Verzicht auf den umweltschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen bei einer zulässigen

Grundfläche von weniger als 2,0 ha für die Innenentwicklung wird gleichermaßen hierdurch begründet.

Aufgrund der örtlichen Biotopausprägung, Betrachtung der Auswirkungen des Projektes und insbesondere der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde eine ökologische Potentialabschätzung bzw. eine artenschutzfachliche Einschätzung erstellt.

- 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 öffentliche Verkehrsfläche 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 mindestens 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.

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.

Durch die individuelle freie Planung der Wohngebäude können Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugrenzen und Flächen mit besonderer Zweckbestimmung für Garagen, Carports und Stellplätzen errichtet werden.

Zusätzlich werden auf der Planstraße **3 Besucherstellplätze** nach Anregung des Ausschusses in Längsaufstellung geplant.

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 Doppelhäusern und einer Hausgruppe in einer offenen Bauweise zu.

Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen der Planung ein Wohngebiet zu entwickeln in Verträglichkeit mit der Umwelt und Realisierung einer zeitgerechten Architektur.

Insgesamt können im Plangebiet 9 Grundstücke für Doppelhaushälften und einer Dreiergruppe mit Grundstücksgrößen von ca. 260 bis 518 m² entstehen.

Die Überplanung der Fläche mit Wohngebäuden bedeutet, dass die heutige, versiegelte Fläche eine deutliche Reduzierung erhält und mehr Raum für Freiflächen und Begrünung bietet.

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.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: € |
| <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 | |

Alle Kosten des Verfahrens wurden durch den Investor getragen

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 18.01.2021

Mario Dahm

Anlagen:

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Stellungnahmen T1 bis T3
- Bebauungsplan (Rechtsplan)
Verfasser: Büro Heinz Hennes, Lohmar
Stand: 11.01.2021
- Textliche Festsetzungen (Rechtsplan)
Verfasser: Büro Heinz Hennes, Lohmar
Stand: 11.01.2021
- Begründung (Rechtsplan)
Verfasser: Büro Heinz Hennes, Lohmar
Stand: 11.01.2021
- Artenschutzrechtliche Einschätzung: Gebäudebewohnende Tiere
Verfasser: Dr. rer. nat. O. Denz, Wachtberg
Stand: 04.10.2019
- Artenschutzrechtliche Nachuntersuchung zur Fledermausfauna
Verfasser: Dr. rer. Nat. O. Denz, Wachtberg
Stand: 15.06.2020
- Erläuterungsbericht zur Abwasserbeseitigung
Verfasser: Ingenieurbüro D. und M. Stelter, Siegburg
Stand: September 2020