



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2021/3184
Datum: 04.11.2021

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	23.11.2021	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.16/1B Hennef (Sieg) - Nord (Ostteil), 8. Änderung hier: Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB (Baugesetzbuch)

Beschlussvorschlag

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

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 in der Sitzung am 25.02.2021 einstimmig beschlossenen städtebaulichen Konzeptes durchgeführt.

Begründung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen wurde am 21.06.2021 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Das städtebauliche Konzept wurde bereits am 25.02.2021 einstimmig beschlossen.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung soll gemäß § 13a BauGB für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ bearbeitet werden.

Zitat aus der anwaltlichen Prüfung zur Verfahrenswahl:

„Die bisher als Grünfläche festgesetzten Grundstücke sind planungsrechtlich zwar bisher nicht bebaubare Bereiche, sie sind jedoch von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht

eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil umschlossen. Das Änderungsvorhaben ist aufgrund der Besonderheit einer Abrundungsfläche oder einer Außenbereichsinsel im Innenbereich vergleichbar und dem gegenüber nicht als eine isolierte Erweiterung in den Außenbereich einzuordnen, für die eine Anwendung des § 13a BauGB ausgeschlossen ist. Der Bereich der Planänderung weist aufgrund der überwiegenden Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung auch eine bauliche Vorprägung auf. Unmittelbar südlich wie auch westlich des Planbereichs ist Wohnbebauung vorhanden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs werden im Norden durch die Bundesautobahn A 560 topographisch in der Örtlichkeit mit einem breiten Grundstück markiert.“

Auf eine förmliche Umweltprüfung soll aufgrund der Rechtslage und dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13a Bau GB verzichtet werden. 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.

Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Plangebietes Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage dar.

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt ohne förmliches Verfahren anzupassen. Ein Beschluss ist hierzu nicht erforderlich.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Geistingen, Flur 7, Flurstücke 24, 178 und Teilstück aus 177.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet Hennef (Sieg). Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes beträgt ca. 0,96 ha. Der Bereich schließt im nördlichen Teil an den begrünten Erdwall der Bundesautobahn A560 an. Der südliche Bereich wird von einer massiven Bebauung in einer Zweigeschossigkeit mit ausgebauten Dächern, unmittelbar an der Dickstraße gelegen, begrenzt. Die Sockelhöhen der Gebäude befinden sich deutlich über dem Straßenniveau, da hier der ruhende Verkehr / Stellplatzbedarf in den Untergeschossen nachgewiesen wurde.

Im östlichen Teil befinden sich Stellplatzanlagen und zur Dickstraße ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude.

Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Idee

Die Struktur des geplanten Wohngebietes orientiert sich wesentlich an dem angrenzenden Umfeld mit unterschiedlichen Wohnformen. Das nähere Umfeld ist südlich an der Dickstraße durch Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen geprägt. Weiterhin bestehen Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser. Die angestrebte Planung ist als Nachverdichtung und Abrundung mit dem Ziel "sparsamer Umgang mit Grund und Boden" zu bezeichnen.

Mit dem neuen Plangebiet wird die Gebietsstruktur zwar verändert, aber nicht negativ beeinflusst.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Planung eines allgemeinen Wohngebietes einer Wohnnutzung vorbehalten. Diese Ausweisung entspricht dem vorhandenen Bereich und dem Umfeld. Durch Einschränkungen der Nutzungsstruktur soll zwangsläufig der verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die geplante offene und teilweise geschlossene Bebauung durch Baulängen über 50 m mit Höhenbegrenzung und Grundflächenzahl von max. 0,4 entspricht dem angestrebten, großzügigen Charakter des Umfeldes und ermöglicht eine gute Integration in das Ortsbild.

Eine angemessene Ausnutzung von Grund und Boden ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch maßstäbliche Neubauten gewährleistet werden.

Durch die Planung von Tiefgaragen mit Erdüberdeckung und sonstige befestigte Flächen soll die geplante GRZ 2 mit zusätzlich 50 % auf 0,6 um 0,2 erhöht (0,8) werden. Die Freiflächen bleiben durch die mit Substrat abgedeckten TGA – Decken (d = 20 cm) einer Begrünung vorbehalten. Die Maßnahmen steigern den Wohnwert und den angestrebten Klimaschutz. Eine zusätzliche Versiegelung von Freiflächen durch die Planung von Schottergärten soll zusätzlich vermieden werden.

Erschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung an das bestehende Straßennetz der Stadt Hennef erfolgt am Kreisverkehrsplatz Kaiserstraße und am derzeitigen Ausbauende der Dickstraße. Über die Kaiserstraße und Dickstraße erfolgt der Anschluss an das übergeordnete Verkehrswegenetz mit der Frankfurter Straße. Sowohl die Dickstraße als auch die Kaiserstraße sind ausreichend breit parzelliert und sind entsprechend der bereits jetzt vorhandenen Sammelfunktion als Trennverkehrsflächen mit separaten Gehwegen ausgebaut.

Der Nachweis, dass die Straßen ausreichend dimensioniert sind, um auch den zusätzlichen Verkehr aus den neuen Wohnflächen aufzunehmen, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens über ein Verkehrsgutachten erbracht. Wie im gesamten angrenzenden Wohnquartier ist der Anschluss an den ÖPNV über die Buslinien auf der Frankfurter Straße und den Bahnhof Hennef gegeben. Der Anschluss an das überörtliche Radverkehrsnetz ist durch die kurzen Verbindungen zum Siegradweg sehr gut gegeben.

Hier ist eine platzsparende Erschließung vorgesehen, um die neuen versiegelten Verkehrsflächen gering zu halten. Aus diesem Grund ist es geplant, den vorhandenen Kreisverkehr auf der Kaiserstraße zur Einfahrt in das Gebiet zu nutzen.

Innere Erschließung

Der Ausbau einer neuen Einmündung ist daher nicht erforderlich. Es sind nur geringe Anpassungsarbeiten am Kreisverkehr erforderlich. Eine Ein- und Ausfahrt ist aufgrund der anderen einmündenden Äste in die Kreisverkehrsanlage nicht möglich.

Die Ausfahrt aus dem Gebiet ist über die Dickstraße geplant. Es ist somit eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen, die zwar nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, sondern nur durch behördliche Anordnung der Straßenverkehrsbehörde. Die Straße dient lediglich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Eine Verbindungsfunktion ist nicht gegeben und da durch die vorhandene Autobahn A560 auch in Zukunft weitere Erschließungsflächen praktisch nicht möglich sind, ist auch eine spätere Zunahme von Verkehr auszuschließen. Der Ausbau soll als Trennverkehrsfläche mit einem einseitigen Gehweg erfolgen. Der Gehweg liegt auf der Nordseite, da hier alle neuen Gebäude entstehen werden.

Für den ruhenden Verkehr werden ausreichend Besucherstellplätze geplant. Die Wohngebäude erhalten bis auf den geförderten Wohnungsbau Tiefgaragen. Der Stellplatzbedarf ist mit 1 - 1,5 Stellplätzen vorgesehen und ausreichend bemessen.

Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.16 / 1b erfolgt gemäß § 13a Bau GB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies bedeutet, es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13a, Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 Bau GB, wobei eine Umweltprüfung sowie Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags nicht notwendig werden.

Unabhängig hiervon wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP I) vorgenommen und dient als Anlage der Begründung (Dr. rer. Nat. Olaf Denz). Die Zusammenfassung des Gutachtens wird wie folgt wiedergegeben:

„Im Rahmen des Vorhabens, auf einer Freifläche im nördlichen Stadtgebiet von Hennef eine Wohnbebauung zuzulassen, wurden die artenschutzrechtlichen Belange diesbezüglich durch eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I untersucht.

Auf der Grundlage einer Begehung am 03.09.2021 wurden die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen beschrieben und zu einer Abschätzung der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten herangezogen. Daraufhin wurden 18 planungsrelevante Arten ermittelt, für die das Gebiet einen potenziellen Lebensraum darstellt, jedoch nur in wenigen Fällen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Dies gilt für das Braune Langohr unter den Fledermausarten als Säugetier, Mäusebussard, Bluthänfling, Turmfalke, Neuntöter, Rotmilan und Waldschnepfe unter den Vögeln sowie für die Zauneidechse unter den Reptilien. In den meisten anderen Fällen sind keine entsprechend geeigneten Habitatstrukturen vorhanden oder es besteht „nur“ eine potenzielle Betroffenheit des Nahrungslebensraumes, allerdings ohne dass diesem eine essentielle artspezifische Bedeutung zuzuordnen wäre.

Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind damit für die meisten planungsrelevanten Arten keine Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung des Eintritts von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG notwendig. Allerdings muss die mögliche Betroffenheit des Bluthänflings unter den Vogelarten noch zu einem geeigneten Zeitpunkt (zur Brutzeit) in einer vertiefenden Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II) überprüft werden.

*Somit bestehen für die Durchführung des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht Vorbehalte, die ggf. erst nach Durchführung einer vertiefenden **Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II)** und unter Berücksichtigung von sich möglicherweise daraus ergebenden Vermeidungsmaßnahmen zurückgenommen werden können.*

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Bau GB. 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. 7b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Die Neuausweisung eines vergleichbar großen Wohngebietes würde in Bezug auf alle Landschaftsfaktoren zu einem weit höheren und somit erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft führen. Deshalb ist die Innenentwicklung eines Ortes und die Nachverdichtung der Ausweisung im freien Landschaftsraum immer vorzuziehen.

Immissionen

Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Bundesautobahn A560 vorbelastet, obwohl aktiver Schallschutz durch den bestehenden Lärmschutzwall besteht. Die Verkehrsbelastung auf der Kaiserstraße und Dickstraße ist als gering zu bezeichnen, so dass die Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum Schutz vor Verkehrslärm für das Plangebiet sich vorwiegend auf die A560 beziehen wird. Für das Verfahren wurde ein Schallschutzgutachten beauftragt.

Fluglärm

Eine Lärmbelastung durch den Flugverkehr des Flughafens Köln – Bonn ist nicht auszu- schließen. Negative Auswirkungen für die Bewohner können jedoch mittels baulicher Maßnahmen durch Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen begrenzt 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 | |

Der Vorhabenträger trägt die gesamten Kosten des Verfahrens

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 04.11.2021
In Vertretung

Mario Dahm

Anlagen

- Städtebauliches Konzept
Verfasser: H. Hennes, Lohmar
Stand: gemäß Beschluss vom 25.02.2021
- Begründung – Vorentwurf gem. §§ 3(1) und 4 (1) BauGB
Verfasser: H. Hennes, Lohmar
Stand 02.11.2021
- Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I)
Verfasser: Dr. O. Denz, Wachtberg
Stand: 01.10.2021
- Baugrundgutachten (in Auszügen)
Verfasser: Dr. H. Frankenfeld, Nümbrecht
Stand: 20.10.2021

Vollständige Gutachten sind, wie gewohnt im Ratsinformationssystem eingestellt