



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2021/3155
Datum: 09.11.2021

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

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

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) - Stoßdorf - West

1. Änderung des Geltungsbereiches
2. Umstellung auf das beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB)
3. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfes
4. 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

Beschlussvorschlag

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

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03.4 – Hennef (Sieg) – Stoßdorf-West, wird gemäß dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf im Bereich der Straße „Auf dem Feld“, „Albertstraße“ und entlang der wirtschaftlichen Fläche geringfügig geändert. Der aufgestellte Geltungsbereich verkleinert sich um die Flurstücke Nr. 360, 358 tw., 396, 442, 395, 406, 405, 391 - 393, 261 tw., 18 tw., 49 tw., 54 tw. und 3 tw. in der Flur 31 der Gemarkung Geistingen sowie um das Flurstück Nr. 110 in der Flur 1 der Gemarkung Geistingen und ist im Übersichtsplan zum Bebauungsplan dargestellt.
2. Es wird auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB umgestellt.
3. Dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt.
4. 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

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen am 13.11.2019 wurde dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) Stoßdorf-West

zugestimmt. Weiter wurde beschlossen, dass auf seiner Grundlage die verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet eingeleitet werden soll. Am 03.02.2021 wurde im o.g. Ausschuss über die Dringlichkeitsentscheidung gem. 60 Gemeindeordnung NRW ein erweiterter Geltungsbereich des Bebauungsplans 03.4 beschlossen.

Am 07.06.2021 gab es für die GrundstückseigentümerInnen eine erste Informationsveranstaltung, in der ein städtebauliches Konzept erstmalig vorgestellt wurde. Dieses sollte nach gemeinsamer Absprache überarbeitet und in einer zweiten Veranstaltung vorgestellt werden. Diese fand am 05.11.2021 unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Politik statt.

Mit dem nun vorliegenden Vorentwurf kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

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 dem Bebauungsplan Nr. 03.4 vor, weil es sich hier um die Wiedernutzbarmachung von Flächen / eine Nachverdichtung / eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Plangebiet liegt mit einer Grundfläche von ca. 12.257 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, den Bebauungsplan Nr. 03.4 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.

Flächennutzungsplan

Der seit September 2018 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf-West als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

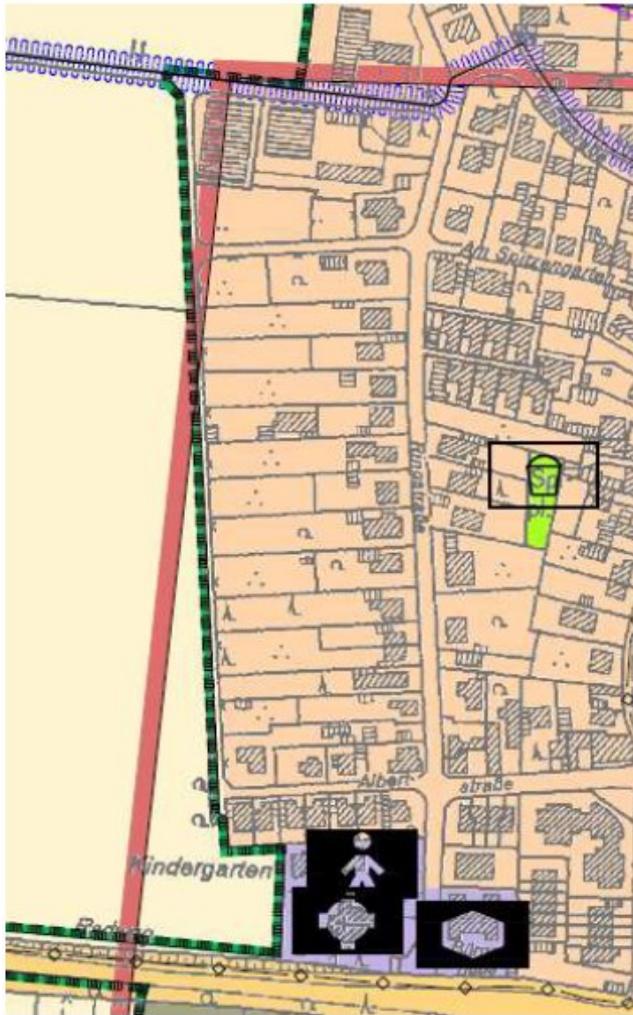


Abb. 1 FNP Hennef (Sieg)

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf-West umfasst Flächen im Ortsteil an der „Ringstraße“. Im Norden und Osten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt von der Ringstraße, im Westen von einem wirtschaftlichen Feldweg und im Süden von der nördlich angrenzenden Bebauung der Albertstraße.

Dies ist bereits die zweite Änderung des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich wird um die o.g. Flächen verkleinert, da der nördlich gelegene Hof mit den Lagerhallen und die Bebauung südlich der Straße auf dem Feld nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind und auch keiner Änderung oder Sicherung bedürfen. Westlich wird der der Geltungsbereich auf den Feldweg reduziert, da in keinsterweise die Ackerfläche Bestandteil der Planung ist. Ebenfalls wird die Albertstraße bis zu den Grundstücksgrenzen aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Es werden entsprechend des Bebauungsplan-Vorentwurfs keine Änderungen an dieser Stelle vorgenommen.

Bebauungsplan 03.4 Hennef (Sieg) - Stoßdorf - West

 Geltungsbereich Vorentwurf

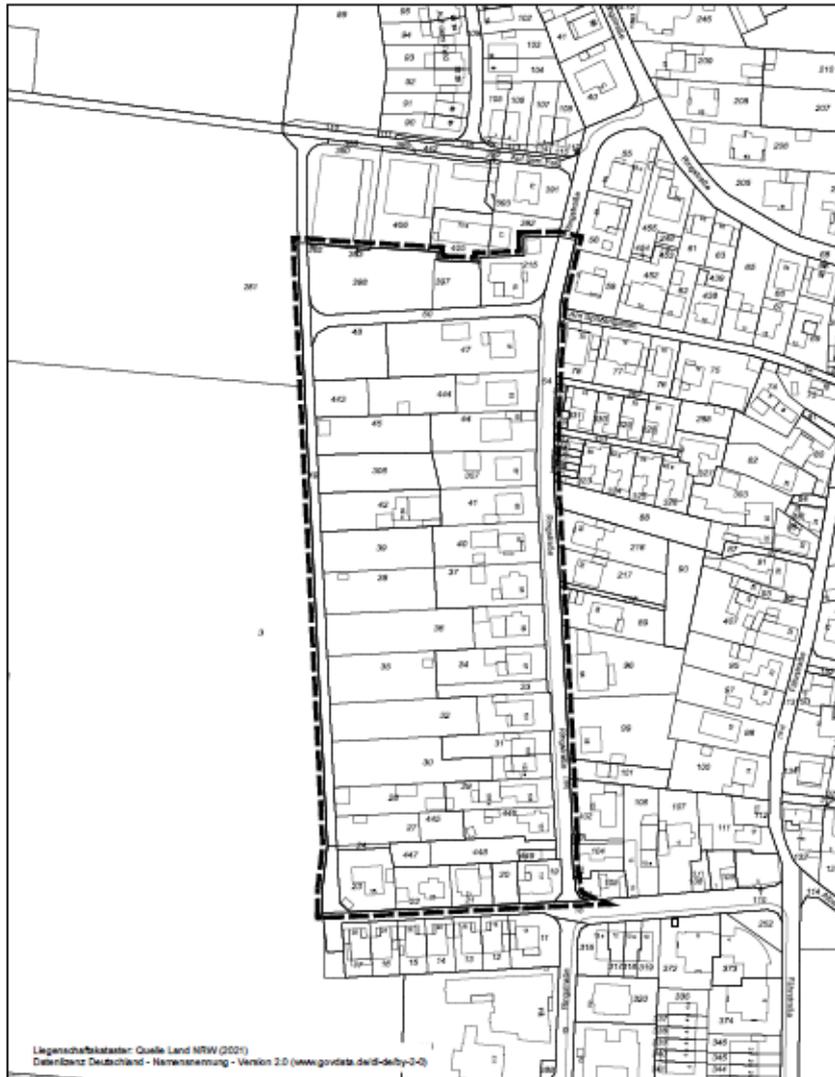


Abb. 2 Geltungsbereich B-Plan 03.4

Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand Stoßdorfs. 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.

Das Städtebauliche Konzept sieht vor, die geplante Wohnbebauung über eine Stichstraße, die an die Ringstraße anschließt, zu erschließen. Der nördliche Teil des Entwurfs lässt eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu. Die Stichstraße verläuft dann parallel zum vorhandenen Feldweg. Diese werden durch einen drei Meter breiten Grünstreifen, mit vorgesehenen Parkbuchten für Längsparker, voneinander getrennt. Dies signalisiert den Abschluss des Siedlungskörpers und soll auch nicht Optionen zur beidseitigen Bebauung der Erschließung zulassen bzw. offenhalten. Die von Norden nach Süden verlaufende Bebauung ist nur für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Somit werden eine behutsame Entwicklung dieser

Flächen und Gärten beibehalten und die Höhe der versiegelten Fläche so gering wie möglich gehalten. Da die Gärten der bestehenden Objekte und der geplanten aneinander liegen, wird den derzeitigen BewohnerInnen der Wunsch nach Erhalt ihrer großen Gärten und somit dem Erhalt ihrer Wohn- und Lebensqualität mit der vorgestellten Planung entgegengekommen.



Abb. 3 Städtebauliches Konzept

Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als reine Anlieger bzw. Stichstraße geplant. Sie verläuft ausgehend vom nördlichen Ast der als Fahrweg gewidmeten Ringstraße nach Süden durch das Plangebiet mit einer Wendeanlage. Die Wendeanlage ist insbesondere für das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen gemäß der Mindestvorgaben der RSAG geeignet. Von dort wird das Plangebiet über eine öffentliche Wegeparzelle fußläufig mit dem vorhandenen landwirtschaftlichen Weg am westlichen Plangebietsrand erschlossen. Dieser wird in seiner

vorhanden Parzellenbreite erhalten und schließt das Gebiet an das Fuß- / Radwegesystem an, so dass eine Fahrerschließung zu den neuen Einfamilienhausgrundstücken ausgeschlossen wird.

Die neue Planstraße mit 5,55 m Breite kann durch eine Gestaltung mit Längsparkständen für Besucher, Baumstandorten und Pflasterflächen verkehrsberuhigt und differenziert gestaltet werden, so dass sie eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität erreicht.

Berücksichtigung von Natur und Landschaft

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. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor.

Immissionen

Ein Schalltechnisches Gutachten wird bei Bedarf in weiteren Verfahren ergänzt.

Umweltbericht

Aufgrund der Durchführung nach §13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|---|--|
| <input 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 | |

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 09.11.2021

Mario Dahm
Bürgermeister

Anlagen

1. Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf-West
2. Bebauungsplan-Vorentwurf Stand 09.11.2021
3. Begründung Stand 09.11.2021