

STADT HENNEF (SIEG)

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

Begründung

- Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

Stand: 09.11.2021

<u>Inhalt</u>	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	4
1.2 Verfahren	4
2. Rahmenbedingungen	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	4
2.2 Regionalplan	8
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	8
2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	9
2.5 Vorhandene Flächennutzung	9
2.6 Städtebauliche Situation	9
3. Städtebauliches Konzept	9
3.1 Verkehrserschließung	9
3.1.1 Äußere Erschließung	9
3.1.2 Innere Erschließung	9
3.2 Bebauung	9
3.2.1 Städtebauliche Idee	9
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	9
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	10
3.2.4 Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
3.2.5 Höhenfestsetzungen	11
3.2.6 Firstrichtung	11
3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	11
3.2.8 Öffentliche / Private Grünflächen	11
3.2.9 Sonstige Festsetzungen:	11
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	
3.2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
3.3 Fauna	11
3.3.1 Gesetzliche Vorgaben	11
3.3.2 Feststellung der planungsrelevanten Arten	11
3.3.3 Ersteinschätzung der Auswirkungen auf die Tierwelt	11
3.4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB	11
3.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	11
3.6 Ver- und Entsorgung	11

3.7	Immissionen	11
3.8	Klimaschutz / Klimaanpassung	11
4.	Hinweise	11
4.1	Kampfmittelfreiheit	11
4.2	Geohydrologische Verhältnisse	11
4.3	Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale	12
4.4	Hochspannungsleitungen	12
4.5	Fluglärm	12
4.6	Erdbeben	12
4.7	Überflutungsschutz	12
5.	Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht	12
6.	Bodenordnung	12
7.	Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz	12
8.	Rahmenbedingungen	12
9.	Anlagen	13

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

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 tiefe, rückwärtigen Gartenflächen sollen insgesamt in diesem Sinne möglichst behutsam und effektiv entwickelt werden. Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, der eine neue Erschließung festsetzt, wird gewährleistet, dass keine Bebauung in 2. Reihe entsteht.

1.2 Verfahren

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Der Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf-West wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

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.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 03.4 liegt am Westrand von Stoßdorf und damit am Stadtrand des Hennefer Zentralorts, westlich der Ringstraße, nördlich der Albertstraße. Straßenrandbegleitend handelt es sich um eine Einfamilienhausbebauung mit tiefen Gärten, die sich bis zu dem landwirtschaftlichen Weg, der die Grenze zwischen Siedlung und Landwirtschaftlicher Nutzung bildet, erstrecken.

Wie oben genannt gab es bereits zwei Änderungen des Geltungsbereiches. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 03.11.2019 wurde folgender Geltungsbereich beschlossen:

Mit der Dringlichkeitsentscheidung vom 03.02.2021 wurde ein erweiterter Geltungsbereich beschlossen:



DER BÜRGERMEISTER

Amt für Stadtplanung und
-entwicklung

Stand Nov. 2019

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



Geltungsbereich erweitert



Mit dem aktuellen Planungsstand wurde festgestellt, dass dieser jedoch geringfügig verkleinert werden kann:

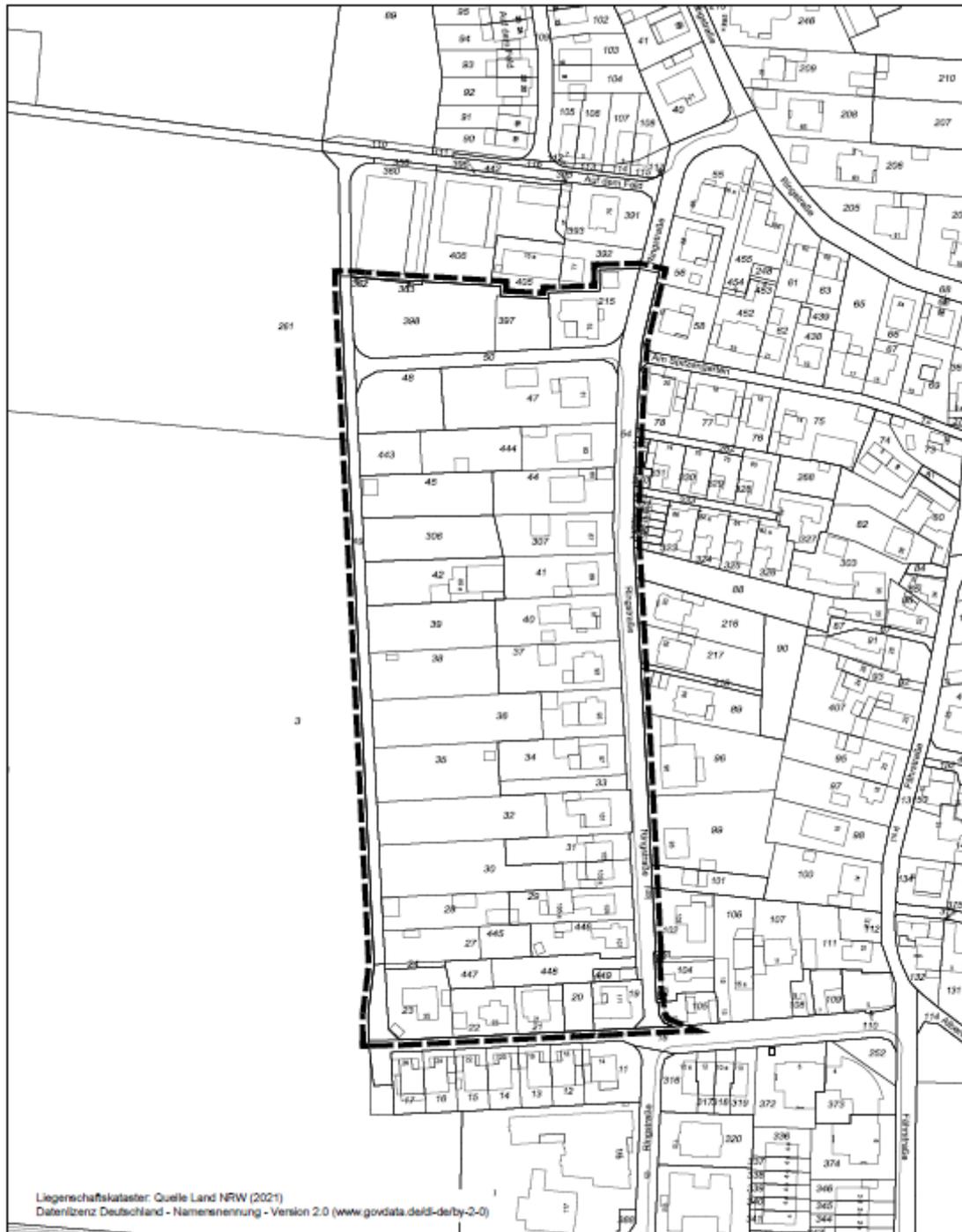


Abb. 1: Geltungsbereich (Quelle Stadt Hennef)

Das Plangebiet umfasst nun folgende Flurstücke:

Gemarkung Geistingen

Flur 31, Flurstücke Nr. 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 47, 48, Teil der 49, 50, Teil der 54, 215, 306, 307, 362, 363, 398, 397, 443, 444, 445, 446, 447, 448 und 449. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03.4 verringert sich um die Flurstücke 360, 358, 110, 396, 442, 395, 393, 406, 405, 392, 391, 261, 18, Flur 31, Gemarkung Geistingen.

2.2 Regionalplan

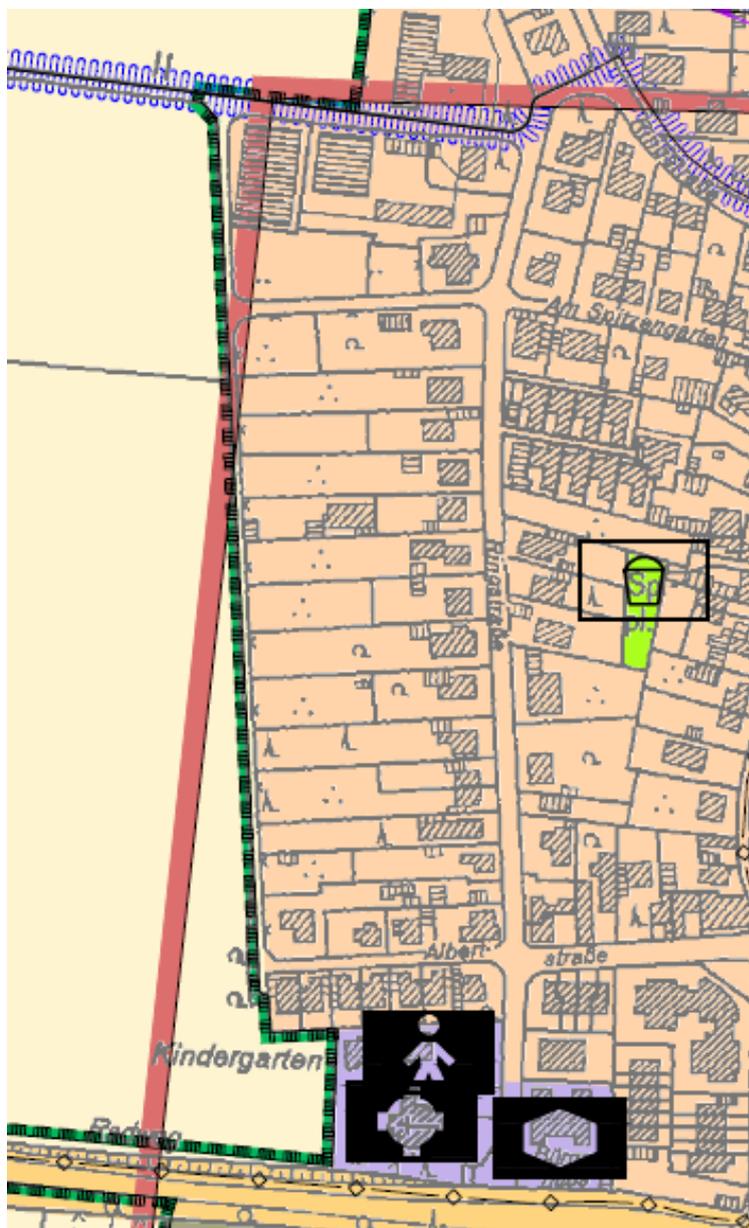
Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) ausgewiesen.

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes stehen also im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit dem 21.09.2018 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplans Nr. 03.4 als Wohnbaufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW). Es befinden sich weder nach § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschützte Biotope, noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. (Stand: 11.05.2020)

Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte / Bodendenkmäler / Denkmalbereiche innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone 3b.

Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz – LG - vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010) geschützten Objekte oder Flächen.

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet ist durch eine Einfamilienhausbebauung und großen Gartenflächen geprägt.

2.6 Städtebauliche Situation

Städtebaulich wird mit der Neubaufäche die Ortsrandlage Stoßdorf-West nach Westen abschließend erweitert. Es fehlt bisher ein geordneter städtebaulicher Siedlungsabschluss.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über die Ringstraße.

Westlich bindet der vorhandene landwirtschaftliche Weg das Gebiet an das Fuß- / Radwegsystem an. Dieser Weg soll erhalten bleiben.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als Anlieger-Stichstraße geplant. Sie schließt an der Ringstraße an und verläuft zunächst von Ost nach West und dann Richtung Süden parallel zum Feldweg. Zwischen dem Feldweg und Erschließungsstraße wird ein 3 m breiter Grünstreifen mit Parkbuchten für Längsparker vorgesehen. An dem Endpunkt der Stichstraße ist durch Straßenaufweitung eine Wendeanlage vorgesehen, die auch für das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen geeignet ist.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Struktur des Wohngebietes orientiert sich ganz wesentlich an der vorhandenen Gebäudestruktur der Einzel- und Doppelhäuser sowie an der Siedlungsrandlage mit geringer baulicher Dichte.



3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

3.2.4 Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

3.2.5 Höhenfestsetzungen

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

3.2.6 Firstrichtung

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

3.2.8 Öffentliche / Private Grünflächen

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

3.2.9 Sonstige Festsetzungen:

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

3.2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.3 Fauna

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

3.3.1 Gesetzliche Vorgaben

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

3.3.2 Feststellung der planungsrelevanten Arten

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

3.3.3 Ersteinschätzung der Auswirkungen auf die Tierwelt

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

3.4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

3.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

3.6 Ver- und Entsorgung

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

3.7 Immissionen

Notwendigkeit wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft.

3.8 Klimaschutz / Klimaanpassung

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittelfreiheit

Notwendigkeit wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft.

4.2 Geohydrologische Verhältnisse

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

4.4 Hochspannungsleitungen

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

4.5 Fluglärm (wenn nicht unter 3.7.4 aufgeführt)

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

4.6 Erdbeben

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

4.7 Überflutungsschutz (Achtung: v.a. bei Gewerbegebiets - BP!)

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Für den Bebauungsplanes Nr. 03.4 wird gemäß § 13 BauGB das so genannte vereinfachte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 kann hiermit auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Eine Umweltprüfung, die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Aufstellung der Bauleitpläne notwendig ist, erfolgt nicht.

6. Bodenordnung

Um die beabsichtigte Planung zu realisieren, sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Realisiert werden soll die Bodenordnung durch ein Umlegungsverfahren mit dem Ziel, die Grundstücke in diesem Gebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vorschriften der Bauordnung nach Lage, Form und Größe neu und zweckmäßig zu gestalten, die alten Eigentumsverhältnisse den neuen Grundstücksgrenzen anzupassen und die öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Grün- und Ausgleichflächen etc.) an die Stadt bzw. auf den Erschließungsträger zu übertragen. Die Grundsätze der gesetzlich im Baugesetzbuch §§ 45 ff. geregelten hoheitlichen Baulandumlegung werden dem freiwilligen Verfahren zugrunde gelegt, insbesondere die hier geltenden Zuteilungsgrundsätze.

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

8. Rahmenbedingungen

Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

Hennef, den 09.11.2021
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

Gertraud Wittmer

9. Anlagen, die Bestandteile des Bebauungsplans sind:

Werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.