



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2021/3158  
**Datum:** 28.10.2021

**TOP:** \_\_\_\_\_  
**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

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

### Tagesordnung

14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, Wippenhohner Straße
1. Beschluss des städtebaulichen Konzeptes
  2. Aufstellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag

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

1. Dem vorgestellten Konzept mit Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern wird zugestimmt.
2. Gemäß §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) 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) wird die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, Wippenhohner Straße im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Geistingen, Flur 18 die Flurstücke 505, 1230, 1229, 1227, 1582 tw. und 441 tw. Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

### Begründung

#### **Verfahren**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen am 21.06.2021 wurde dem Baukonzept, das eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.10 Hennef (Sieg)-Edgoven, Wippenhohner Straße bedingt, zugestimmt. Allerdings wurde in dieser Sitzung auch beschlossen, dass die damals vorgelegte Planung aktualisiert wird. Alternativen in der Geschosshöhe und Stellplatzplanung sind aufzuzeigen. Die Planer haben diese Anregungen aufgegriffen und das städtebauliche Konzept entsprechend überarbeitet.

Die notwendigen Vorarbeiten sind nun soweit abgeschlossen, dass der Aufstellungsbeschluss gem. Gemäß §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch gefasst werden kann. Die mit der Bebauungsplanänderung erreichbare höhere Verdichtung dient der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs unter gleichzeitig sparsamer Verwendung von Grund und Boden.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §13 BauGB (beschleunigtes Verfahren) liegen vor. Gem. § 13 a können Planverfahren im sogenannten „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden, wenn durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung mit Ausgleichsverpflichtung entfällt bei diesem Planverfahren. Ein Umweltbericht ist nicht notwendig. Dennoch werden zur Eingrünung des Plangebietes und als ökologischer Aufwertung des Gebietes im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt mit dem Ziel, nachteilige Umweltauswirkungen zu minimieren.

Das Verfahren wird als Änderungsverfahren durchgeführt. Eine Vereinfachte Änderung kommt hier nicht in Frage, obwohl die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Rechtsprechung hat allgemein eine vereinfachte Änderung als unzulässig angesehen, wenn ein Gebiet überplant wird, um eine deutlich größere bauliche Ausnutzbarkeit zu ermöglichen.

§ 13a BauGB bietet ausdrücklich die Möglichkeit, Bebauungspläne bzw. Änderung bestehender Bebauungspläne, die der Nachverdichtung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Das geplante Vorhaben hat eine Grundfläche von unter 20.000m<sup>2</sup>, erfüllt folglich die für dieses Planverfahren notwendige Voraussetzung. Durch die nun aufzustellende Änderung wird einem Teilbereich des 01.10 Hennef (Sieg) Edgoven für den Geltungsbereich der 14. Änderung ein neuer Inhalt gegeben.

### **Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 14. Änderung umfasst die Fläche der bereits bestehenden Wohnanlage einschließlich der Grün-, Spiel- und Verkehrsflächen. Er wird umgrenzt durch die Bonner Straße, die Bachstraße, die Kurhausstraße und die Wippenhohner Straße (s. Anl. 1).

### **Städtebauliches Konzept**

Beabsichtigt ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit ca. 20 Wohneinheiten. Das in der Sitzung am 26.06.2021 vorgestellte Baukonzept sah noch 24 Wohneinheiten und durchgehend vier Vollgeschosse vor. Im nun überarbeiteten Konzept ist der Baukörper abgestuft: der westliche Gebäudeteil hat nunmehr drei Vollgeschosse, im Anschluss an das bestehende Gebäude mit bereits vier Vollgeschossen sind vier Vollgeschosse vorgesehen. Die Bebauung ist als geschlossene Bauweise mit Flachdach geplant.

Die für den Erweiterungsbau genutzte Fläche wird derzeit als Spielfläche genutzt. Der Standort ist für den geförderten Wohnungsbau gut geeignet. Geplant sind hier seniorengerechte Wohnungen im 1. Förderweg zu errichten. Die Wohnungen sind für 1-2 Personen vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet.

### **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:  | € |  |

Bemerkungen

Der Antragsteller übernimmt sämtliche 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 28.10.2021  
In Vertretung

### Anlagen

- Abgrenzungsplan Geltungsbereich der 14. Änderung Hennef (Sieg) – Edgoven, Wippenhohner Straße
- Erläuterungen zur städtebaulichen Konzeption  
Verfasser: Sahle Wohnen GmbH & Co KG  
Stand: 11.11.2021

