



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2022/3318  
**Datum:** 14.02.2022

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

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	31.05.2022	öffentlich

### Tagesordnung

#### 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, Wippenhohner Straße

1. Änderung des Geltungsbereiches
2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Vorentwurfes
3. 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 dieses Bebauungsplans wird reduziert. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Geistingen, Flur 18, die Flurstücke Nr. 1230 und 505 und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.
2. Dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt.
3. Gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), 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 23.11.2021 das Projekt vorgestellt. Es wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. 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 Nachverdichtung 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 der 14. Änderung des m Bebauungsplanes Nr. 01.10 vor, weil es sich hier um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt. Das Plangebiet liegt mit einer Grundfläche von ca. 3.560 m<sup>2</sup> zudem deutlich unter einer Größe von 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist. Eine Alternativenprüfung ist entbehrlich, weil es sich um die Ergänzung/Erweiterung eines bestehenden Wohnkomplexes auf der noch verfügbaren Freifläche handelt.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die 14. Änderung gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren mit Verzicht auf die Umweltprüfung durchzuführen. Mit dem nun vorliegenden Vorentwurf soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Dauer von zwei Wochen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

### **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).

Der Geltungsbereich wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss reduziert, weil für das weitere Verfahren der 14. Änderung die Einbeziehung der Verkehrsfläche der Bonner Bonner Straße nicht notwendig ist.

### **Flächennutzungsplan**

Der seit September rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef stellt den Bereich der 14. Änderung als Wohnbaufläche dar. Die Änderung entwickelt sich daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### **Städtebauliches Konzept**

Die mit der Bebauungsplanänderung erreichbare höhere Verdichtung dient der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs unter gleichzeitig sparsamer Verwendung von Grund und Boden. Beabsichtigt ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit ca. 20 Wohneinheiten. 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. Daher ist auch festgesetzt, dass nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden.

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet.

### **Erschließung/Stellplätze**

Das Plangebiet wird von der Bonner Straße aus erschlossen. Neue Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

### **Berücksichtigung der Belange von Umwelt und Naturschutz**

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.

Für die 14. Änderung wird derzeit eine Artenschutzprüfung durch das Büro ÖLAP/Hennef diesen Sommer durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Entwurf eingearbeitet.

### Immissionen

Ein schalltechnisches Prognosegutachten, das ebenfalls bis zur Offenlage vorliegt, wird die zu erwartenden Lärmbelastungen für die geplante Wohnbebauung durch die Lage an überörtlichen Hauptverkehrsstraßen (Wippenhohner Str., Bonner Str.) sowie innerhalb der Fluglärmschutzzone untersuchen.

Aussagen zur Starkregenmanagement werden in den Entwurf bis zur Offenlage eingearbeitet.

### 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 €<br>%                   |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: €                                       |
| Haushaltsstelle:   | Lfd. Mittel: €                               |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger | Betrag: €                                    |
| Ausgaben erforderlich  |  |
| <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 | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr. ) |
| der Jugendhilfeplanung    | <input type="checkbox"/> überein            | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr. ) |

### Mitzeichnung:

Name: Paraphe: Name: Paraphe:

---

---

---

Hennef (Sieg), den 19.05.2022

Mario Dahm

- Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.10
- Bebauungsplan – Vorentwurf gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB  
Verfasser: Planungsbüro Dittrich aus Neustadt/Wied  
Stand: 19.05.2022
- Textliche Festsetzungen gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)  
Verfasser: Planungsbüro Dittrich aus Neustadt/Wied  
Stand: 19.05.2022
- Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen  
der Stadt Hennef (Sieg), Stand: Mai 2022
- Begründung gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)  
Verfasser: Planungsbüro Dittrich aus Neustadt/Wied  
Stand: 19.05.2022

**Die vollständigen Gutachten sind, wie gewohnt, im Ratsinformationssystem eingestellt**