



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2023/4177

Anlage Nr.: _____

Datum: 19.10.2023

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	28.11.2023	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.28/1 Hennef (Sieg) - Kolpingstraße / Auf dem Sand

1. Änderung des Geltungsbereichs
2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfes
3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

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

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.28/1 – Hennef (Sieg) – Kolpingstraße / Auf dem Sand wird gemäß dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf geringfügig geändert. Der aufgestellte Geltungsbereich verkleinert sich um die Flurstücke Nr. 69tw, 234tw und 235tw, Flur 49, Gemarkung Geistingen (Herausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, die im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 01.28 und Nr. 01.31 liegen) und ist im Übersichtsplan zum Bebauungsplan dargestellt.
2. Dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt.
3. Gemäß § 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 23.11.2021 wurde dem Städtebaulichen Entwurf Hennef – Kolpingstraße / Auf dem Sand zugestimmt. Weiter wurde beschlossen, dass auf seiner Grundlage die verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet eingeleitet werden soll. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen am 22.02.2022 wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit dem nun vorliegenden Vorentwurf kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Flächennutzungsplan

Der seit September 2018 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.28/1 Hennef (Sieg) – Kolpingstraße / Auf dem Sand als „Wohnbauflächen“ dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.28/1 Kolpingstraße / Auf dem Sand umfasst eine Fläche im Ortsteil Geistingen an der Kolpingstraße und der Straße Auf dem Sand. Im Westen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt von der Straße Auf dem Sand, im Süden von der Kolpingstraße (Bebauungsplan Nr. 01.31 Geistingen-Süd / Nachbarsheide), im Norden und Osten vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.28 Geistingen-West.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Geistingen, Flur 49, die Flurstücke 63 und 70 tw.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren beinhaltete noch die Flurstücke 69 tw, 234 tw und 235 tw, Flur 49, Gemarkung Geistingen. Da diese Flurstücke aber bereits Bestandteil der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 01.28 und Nr. 01.31 sind und hier keine Änderungen erforderlich werden, ist die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.28/1 nicht notwendig.

Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll ein Wohnquartier mit 3 Doppelhäusern entlang der Kolpingstraße und 9 Wohneinheiten mit einer zentralen Tiefgarage errichtet werden, die von der Straße „Auf dem Sand“ angefahren werden soll. Geplant sind insgesamt 15 Wohneinheiten. Das Plangebiet umfasst ca. 4.200 m². Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Hanggrundstück, mit ca. 9,50 m Höhenunterschied in Nord-Südrichtung. Auf dem Grundstück befindet sich zurzeit eine Brachfläche, ohne Baumbestand. Im Süden, Osten und Norden grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung, im Westen an ein Landschaftsschutzgebiet.

Erschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt von Norden über die Straße Auf dem Sand und die Bonner Straße und von Süden über die Kolpingstraße, weiter über die Bodelschwinghstraße und/oder die Hans-Böckler-Straße und die Bonner Straße.

Innere Erschließung

Über eine Tiefgarage wird der nördliche Teil des Wohnquartiers angebunden. Die Erschließung dieser 9 Wohneinheiten erfolgt über die Straße Auf dem Sand. Die Häuser an der Kolpingstraße werden über die Kolpingstraße erschlossen. Der Verbindungsweg im Westen des Baugebiets bleibt fußläufig und soll nicht für den Autoverkehr ertüchtigt werden. Somit verteilt sich der neu entstehende Autoverkehr auf zwei unterschiedliche voneinander getrennte Erschließungswege.

Besucherstellplätze und Haltemöglichkeiten für den Anlieferverkehr liegen im Bereich der Kolpingstraße und westlich der Zufahrt zur Tiefgarage. Ein Neu- oder Ausbau städtischer Straßen ist für die Erschließung nicht erforderlich.

Für die Müllentsorgung gibt es derzeit keine Wendemöglichkeit. Die Müllfahrzeuge müssen zurzeit rückwärts in den hinteren Teil der Straße auf dem Sand einfahren. Nach Rücksprache des Investors bzw. dessen Planers mit dem Entsorger ist beabsichtigt, die Zufahrt zur Tiefgarage so herzustellen, dass die Müllfahrzeuge dort wenden können. Es ist eine Abfallentsorgung des Quartiers mit direktem Zugang zum Tiefgaragenvorplatz geplant. Die Zufahrt ist für Fahrzeuge zur Entsorgung von Unterflurmüllbehältern nicht geeignet. Daher ist eine herkömmliche Mülltonnenentsorgung vorgesehen.

Verkehrsgutachten

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 01.28/1 Kolpingstraße / Auf dem Sand ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden. Hierbei sollte u. a. auch der Knotenpunkt Schützenstraße/Bonner Straße mit untersucht werden. Weiterhin sollten in der Verkehrsuntersuchung sämtliche Bauvorhaben im Bereich Geistingen, die im Bezugsbereich der Verkehrsuntersuchung Geistingen Niederdorf liegen damit verknüpft und deren Erkenntnisse berücksichtigt werden. Das Verkehrsgutachten des Büros Planersocietät kommt zu folgendem Ergebnis:

Die vier Plangebiete im Ortsteil Geistingen weisen allesamt ähnliche verkehrliche Grundvoraussetzungen auf. So ist mit dem Kfz eine gute Anbindung an das lokale wie regionale Netz möglich und Ziele auch in Bonn und Köln sind verhältnismäßig schnell zu erreichen. Die Anbindung durch den ÖPNV ist hingegen eher mangelhaft, da einerseits keine Erschließung der Gebiete innerhalb eines 300-Meter-Radius erfolgt und andererseits auch die Taktung an der nächstgelegenen Haltestelle eher gering ist. Vor allem für die beiden westlichen Gebiete ist die Anbindung unterdurchschnittlich. Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Verkehrszählung an acht Knotenpunkten durchgeführt. Die höchste verkehrliche Belastung wurde dabei auf der Achse Bonner Straße-Stoßdorfer Straße erhoben. In der entsprechenden Betrachtung der Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten hat sich herausgestellt, dass die Verkehrsqualität an den meisten Knotenpunkten aus Sicht der Verkehrsbelastung gut oder sehr gut ist. Lediglich am Knotenpunkt Bonner Straße / Stoßdorfer Straße konnte mit dem zugrunde gelegten Signalprogramm keine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden. Durch eine Optimierung ließ sich diese aber herstellen. Die entsprechende Optimierung wird seitens der Stadt auf ihre Umsetzbarkeit am Knotenpunkt geprüft. Um die künftige verkehrliche Grundbelastung des Netzes zu betrachten wurde ein Prognose-Null-Fall ermittelt. Hier wird von einer Zunahme auf der Achse Stoßdorfer Straße-Bonner Straße um 15% ausgegangen, bedingt durch mögliche weitere Gebietsentwicklungen in Hennef sowie eine Änderung im Verkehrsnetz. Auf der Achse Dürresbachstraße-Sövener Straße wird von einer geringen Zunahme um 2% ausgegangen. In der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ergeben sich dadurch keine maßgeblichen Veränderungen. Im Prognose-Mit-Fall werden potenzielle Neuentwicklungen im Gebiet in zwei Szenarien betrachtet. Im Szenario A werden Wohnnutzungen an der Kolpingstraße, auf der Nachbarsheide, an der Schulstraße sowie am Lausbergfeld berücksichtigt sowie eine Kindertagesstätte an der Schulstraße. Dabei wird das maximale Wohnbaupotenzial berücksichtigt, was auch Wege zu einer gebietsexternen Kindertagesstätte erzeugt, da nicht alle Betreuungsplätze im Quartier nachgewiesen werden können. Im Szenario B werden Wohnnutzungen nur bis zu dem Maße berücksichtigt, in dem im Untersuchungsgebiet durch die neue Kindertagesstätte Betreuungsplätze bestehen. Zusätzlich wird eine Förderschule am Lausbergfeld berücksichtigt. In der Leistungsfähigkeitsbetrachtung ergeben sich geringfügige Veränderungen. So wird am Knotenpunkt Stoßdorfer Straße / Schützenstraße nur noch die Qualitätsstufe C für den linksabbiegenden Verkehr im Szenario B erreicht. Am Knoten Bonner Straße / Stoßdorfer Straße wird nur noch die Qualitätsstufe im optimierten Fall erreicht, was einer ausreichenden Verkehrsqualität entspricht. In der Betrachtung der Verträglichkeit an ausgewählten Straßenquerschnitten zeigt sich, dass sich vor allem aus mangelhaften Fußwegen Probleme ergeben, bedingt durch einen historisch zu eng geplanten Straßenraum. In der Verkehrsbelastung, sprich in der Anzahl der Kfz, liegen hingegen nur vereinzelt Probleme, was sich auch in der Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten zeigt. Die

möglichen Neubauentwicklungen haben sowohl im Szenario A als auch im Szenario B nur geringen Einfluss auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit. Ihre Verträglichkeit ist insofern gegeben. Es gilt allerdings für einige grundsätzliche Probleme, bspw. an der Bergstraße, Lösungen in der Straßenraumgestaltung zu entwickeln.

Im Fazit ist zu sagen, dass die möglichen Neubauentwicklungen aus verkehrlicher Sicht umgesetzt werden können. Verkehrliche Probleme im Straßennetz Geistingens ergeben sich im Wesentlichen nicht aus Ihnen. Es ist jedoch zu empfehlen die bestehenden Probleme grundsätzlich anzugehen. Dazu gehören die Veränderung der Schaltung am Knotenpunkt Bonner Straße / Stoßdorfer Straße, die bereits geprüft wird sowie die erhobenen Mängel in der Querschnittsanalyse.

Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Inhaltlich soll im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet werden, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen ist.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I des Dipl.-Biologen W. Knickmeier vom 08.11.2022 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Eine Beeinträchtigung der (in der ASP I beschriebenen) potentiell vorkommenden Arten (nach LANUV) ist nicht zu erwarten. Vorkommen im Nahrungslebensraum sind nur dann zu berücksichtigen, wenn dieser besonders wichtig ist und nicht durch angrenzende Flächen ersetzt werden kann. Hinweise auf eine Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte haben sich für keine der zu erwartenden Arten ergeben. Die gerodete Fläche ist als Bruthabitat für die potentiell vorkommenden Vögel nicht geeignet. Hinweise auf wandernde Amphibien in Richtung des Plangebiets haben sich auch bezüglich der lediglich besonders geschützten Arten wie Grasfrosch, Erdkröte oder Teichmolch nicht ergeben. Eine Nutzung der gerodeten Fläche kann ausgeschlossen werden. Die Kleingewässer im westlich angrenzenden Naturschutzgebiet enthielten im Februar 2022 einige wenige Grasfrösche (noch ohne Laich), im März waren die Gewässer bereits fast ausgetrocknet. Eine erfolgreiche Fortpflanzung fand hier nicht statt. Soweit das Vorhabengebiet wieder mit Brombeere und Gebüsch bewachsen ist, können brütende Vögel nicht ausgeschlossen werden.

Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die umweltbezogenen Auswirkungen auf die von der Planung berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation etwaiger Eingriffe dargestellt. Dabei werden auch die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, berücksichtigt.

Die Grundlage des Umweltberichtes bilden Fachgutachten und Auskünfte der Fachbehörden, die Bestandteile des Bebauungsplans sind.

Der vollständige Umweltbericht wird Bestandteil des Planentwurfes zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sein.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | | | |
|--|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme | | |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Sachkosten: € | | |
| | 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 | 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 checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 16.11.2023

Mario Dahm
Bürgermeister

Anlagen

- Klimacheck
- Übersichtsplan
- Bebauungsplan – Vorentwurf gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB
Verfasser: Planungsbüro Dittrich GmbH & Co. KG, 53577 Neustadt (Wied)
Stand: 16.11.2023
- Textliche Festsetzungen gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)
Verfasser: Planungsbüro Dittrich GmbH & Co. KG, 53577 Neustadt (Wied)
Stand: 16.11.2023
- Begründung gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)
Verfasser: Planungsbüro Dittrich GmbH & Co. KG, 53577 Neustadt (Wied)
Stand: 16.11.2023
- Umweltbericht gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)
Verfasser: Planungsbüro Dittrich GmbH & Co. KG, 53577 Neustadt (Wied)
Stand: 16.11.2023
- Artenschutzprüfung I (in Auszügen)
Verfasser: Diplom-Biologe Wilfried Knickmeier, 53797 Lohmar
Stand: 18.11.2022
- Baugrund- und Altlastbewertung (in Auszügen)
Verfasser: Diplom-Geologe Jürgen Breker, 51668 Köln
Stand: 30.09.2020
- Verkehrsgutachten (in Auszügen)
Verfasser: Planersocietät, 44139 Dortmund
Stand: September 2023

Die vollständigen Gutachten sind, wie gewohnt im Ratsinformationssystem eingestellt