



# Hennef

DER BÜRGERMEISTER

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der hier näher bezeichneten Sitzung lade ich Sie herzlich ein.

Die Tagesordnung ist beigelegt.

Hennef, 18.11.2010

Mit freundlichen Grüßen

Ausschussvorsitzender

| Gremium                                   |  |  |
|-------------------------------------------|--|--|
| Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung |  |  |

| Wochentag  | Datum      | Uhrzeit |
|------------|------------|---------|
| Donnerstag | 11.11.2010 | 17:00   |

| Sitzungsort                                                       |
|-------------------------------------------------------------------|
| Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef |

Dieses Deckblatt gilt ab einer halben Stunde vor Sitzungsbeginn und  
während der Sitzungszeit als Parkschein für die Rathaustiefgarage.

Legen Sie das Deckblatt gut sichtbar in Ihr Fahrzeug.

| <b>Tagesordnung</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>TOP</b>          | <b>Beratungsgegenstand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Anlagen</b>                 |
|                     | <b>Öffentliche Sitzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |
| 1                   | Beschlussvorlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |
| 1.1                 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) - Kloster Geistingen, 1. Änderung;<br>1. Aufstellungsbeschluss gem. §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)<br>2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Vorentwurfes<br>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 | 1<br>wird<br>nachge-<br>reicht |
| 1.2                 | Haushaltsberatung 2011;<br>Einbringung des Haushaltsentwurfs für das Budget des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung<br>(Empfehlung an den Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss)                                                                                                                                                                                                                                              | 2                              |
| 1.3                 | Abwägung im Sinne von § 125 Baugesetzbuch (BauGB), Hennef (Sieg)-Zentrum, Stichweg Bismarckstraße (Gärtnereigelände)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3<br>wird<br>nachge-<br>reicht |
| 2                   | Anfragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |
| 3                   | Mitteilungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
|                     | <b>Nicht öffentliche Sitzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |
| 4                   | Beschlussvorlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |
| 5                   | Anfragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |
| 6                   | Mitteilungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |



## Bekanntmachung

Der Vorsitzende des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung, Ralf Offergeld, hat für Donnerstag, den 11.11.2010, 17:00 Uhr, zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung im Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef, mit folgender Tagesordnung eingeladen:

| Tagesordnung |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TOP          | Beratungsgegenstand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|              | <b>Öffentliche Sitzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>1</b>     | Beschlussvorlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>1.1</b>   | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) - Kloster Geistingen, 1. Änderung;<br>1. Aufstellungsbeschluss gem. §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)<br>2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Vorentwurfes<br>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 |
| <b>1.2</b>   | Haushaltsberatung 2011;<br>Einbringung des Haushaltsentwurfs für das Budget des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung<br>(Empfehlung an den Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss)                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>1.3</b>   | Abwägung im Sinne von § 125 Baugesetzbuch (BauGB), Hennef (Sieg)-Zentrum, Stichweg Bismarckstraße (Gärtnereigelände)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2</b>     | Anfragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>3</b>     | Mitteilungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|              | <b>Nicht öffentliche Sitzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>4</b>     | Beschlussvorlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>5</b>     | Anfragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>6</b>     | Mitteilungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



**Hennef**  
DER BÜRGERMEISTER

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachträglich erhalten Sie zu meiner Einladung folgende Tagesordnungspunkte:

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.1</b> | <b>Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. V01.34 (Sieg)-Kloster Geistingen, 1. Änderung</b><br><b>1. Aufstellungsbeschluss gem §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)</b><br><b>2. Vorstellung und Beschlusss des Bebauungsplan-Vorentwurfes</b><br><b>3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 13 a i.V.m § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.</b> |
| <b>1.3</b> | <b>Abwägung im Sinne von § 125 Baugesetzbuch (BauGB), Hennef (Sieg) Zentrum, Stichweg Bismarckstraße (Gärtnereigelände)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Hennef, den 04.11.2010

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Ralf Offergeld  
Vorsitzender

**Gremium**

Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung

**Wochentag****Datum****Uhrzeit**

Donnerstag

11.11.2010

17:00

**Sitzungsort**

Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef

| <b>Tagesordnung</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>TOP</b>          | <b>Beratungsgegenstand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Anlagen</b>               |
|                     | <b>Öffentliche Sitzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |
| 1                   | Beschlussvorlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |
| 1.1                 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) - Kloster Geistingen, 1. Änderung;<br>1. Aufstellungsbeschluss gem. §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)<br>2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Vorentwurfes<br>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 | Anlage 1<br>ist<br>beigefügt |
| 1.2                 | Haushaltsberatung 2011;<br>Einbringung des Haushaltsentwurfs für das Budget des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung<br>(Empfehlung an den Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss)                                                                                                                                                                                                                                              | 2                            |
| 1.3                 | Abwägung im Sinne von § 125 Baugesetzbuch (BauGB), Hennef (Sieg)-Zentrum, Stichweg Bismarckstraße (Gärtnereigelände)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Anlage 3<br>ist<br>beigefügt |
| 2                   | Anfragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |
| 3                   | Mitteilungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                              |
|                     | <b>Nicht öffentliche Sitzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |
| 4                   | Beschlussvorlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |
| 5                   | Anfragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |
| 6                   | Mitteilungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                              |

## ANWESENHEITSLISTE

Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung der Stadt Hennef  
am Donnerstag, den 11.11.2010, 17:00 Uhr in Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter  
Straße 97, 53773 Hennef

Sitzungsende: \_\_\_\_\_ Uhr

| Name, Vorname                    | Unterschrift | Vertreter | Anz. km |
|----------------------------------|--------------|-----------|---------|
| <b>Vorsitzende/r</b>             |              |           |         |
| Offergeld, Ralf                  |              |           |         |
| <b>stellvertr. Vorsitzende/r</b> |              |           |         |
| Spanier, Norbert                 |              |           |         |
| <b>Ratsmitglieder</b>            |              |           |         |
| Balansky, Hans-Joachim           |              |           |         |
| Fichtner, Bettina                |              |           |         |
| Große Winkelsett, Christa        |              |           |         |
| Kania, Günter                    |              |           |         |
| Marx, Michael                    |              |           |         |
| Mikolajczak, Dirk                |              |           |         |
| Närdemann, Fritz                 |              |           |         |
| Roos-Schumacher, Hedwig Dr.      |              |           |         |
| Schramm, Christina               |              |           |         |
| Winter, Jens                     |              |           |         |
| <b>sachkundige Bürger/innen</b>  |              |           |         |
| Grünwald, Monika                 |              |           |         |
| Hagemann, Dieter                 |              |           |         |
| Herchenbach, Henning             |              |           |         |
| Jünger, Christoph                |              |           |         |
| Löbach, Markus                   |              |           |         |
| Nehring, Norbert                 |              |           |         |
| Schilling, Sören                 |              |           |         |
| Schlechtriem, Christoph          |              |           |         |
| Schliefer, Raimund               |              |           |         |
| Steffens, Uwe                    |              |           |         |
| <b>Schriftführer/in</b>          |              |           |         |
| Trimborn, Sonja                  |              |           |         |





**Hennef**  
DER BÜRGERMEISTER

## **Niederschrift**

**über die Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und  
Planung**

**am**

| <b>Wochentag</b> | <b>Datum</b> |
|------------------|--------------|
| Donnerstag       | 11.11.2010   |

| <b>Übersicht über die gefassten Beschlüsse</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>TOP</b>                                     | <b>Beratungsgegenstand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Beschluss<br/>Nr.</b> |
|                                                | <b>Öffentliche Sitzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| 1                                              | Beschlussvorlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 34                       |
| 1.1                                            | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) -<br>Kloster Geistingen, 1. Änderung;<br>1. Aufstellungsbeschluss gem. §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8<br>Baugesetzbuch (BauGB)<br>2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Vorentwurfes<br>3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und<br>der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §<br>13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | 35                       |
| 1.2                                            | Haushaltsberatung 2011;<br>Einbringung des Haushaltsentwurfs für das Budget des Amtes für<br>Stadtplanung und -entwicklung<br>(Empfehlung an den Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss)                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| 1.3                                            | Abwägung im Sinne von § 125 Baugesetzbuch (BauGB), Hennef<br>(Sieg)- Zentrum, Stichweg Bismarckstraße (Gärtnereigelände)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 36                       |
| 2                                              | Anfragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| 3                                              | Mitteilungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|                                                | <b>Nicht öffentliche Sitzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| 4                                              | Beschlussvorlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
| 5                                              | Anfragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| 6                                              | Mitteilungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |

## N i e d e r s c h r i f t

### Vorbemerkungen

**Beginn:** 17:05 Uhr  
**Ende:** 17:40 Uhr  
**Ort:** Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef  
**Einladungsdatum:** 28.10.2010  
**Nachtragsdatum:** 04.11.2010  
**Vorsitzender:** Ralf Offergeld  
**Schriftführer/in:** Sonja Trimborn

### Anwesenheitsliste:

#### Vorsitzende/r

Offergeld, Ralf CDU

#### stellvertr. Vorsitzende/r

Spanier, Norbert SPD

#### Ratsmitglieder

Fichtner, Bettina SPD  
Fiedrich, Detlev GRÜNE

vertrat Herrn Hans-Joachim  
Balansky

Große Winkelsett, Christa CDU  
Höhner, Hans Peter CDU  
Kania, Günter CDU  
Närdemann, Fritz Die Unabhängigen  
Osterhaus-Ehm, Regina CDU

vertrat Herrn Dirk  
Mikolajcak  
vertrat Herrn Michael Marx

Raderschadt, Willi FDP  
Roos-Schumacher, Hedwig Dr. CDU  
Schramm, Christina Die Linke

#### sachkundige Bürger/innen

Grünwald, Monika CDU  
Hagemann, Dieter GRÜNE  
Jünger, Christoph SPD  
Löbach, Markus Die Unabhängigen  
Nehring, Norbert CDU  
Schilling, Sören CDU  
Schlechtriem, Christoph FDP  
Steffens, Uwe CDU  
Meinerzhagen, Norbert Die Unabhängigen

vertrat Herr Raimund  
Schliefer  
vertrat Herrn Henning

Stratmann, Irene SPD

**Von der Verwaltung waren anwesend:**

Frau Wittmer, Leiterin des Amtes für Stadtplanung und Entwicklung  
Frau Pahnke, Amt für Bauordnung und Untere Denkmalbehörde

**Gäste:**

Herr Heinz Hennes, Architekt BDB aus Lohmar

| TOP | Beratungsgegenstand        | Beschluss<br>Nr. |
|-----|----------------------------|------------------|
|     | <b>Öffentliche Sitzung</b> |                  |
| 1   | <b>Beschlussvorlagen</b>   | 34               |

Herr Offergeld begrüßte Herrn Heinz Hennes (Architekt BDB-Stadtplanung ) aus Lohmar, der zum Tagesordnungspunkt 1.1 anwesend war.

Herr Nördemann bat darum im nicht-öffentlichen Teil Fragen zum Einrichtungshaus Müllerland stellen zu dürfen. Herr Offergeld stimmte zu.

Es bestand Einvernehmen über den TOP 1.2 „Haushaltsberatung 2011“ keinen Beschluss zu fassen, da in einigen Fraktionen noch Beratungsbedarf bestünde.

Herr Offergeld war mit der Vorgehensweise einverstanden.

**Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschloss die Tagesordnung einstimmig in der nunmehr vorliegenden Reihenfolge.**

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1 | <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) - Kloster Geistingen, 1. Änderung;</b><br>1. Aufstellungsbeschluss gem. §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)<br>2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Vorentwurfes<br>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 | 35 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

Der Architekt, Heinz Hennes, erläuterte den Ausschussmitgliedern das Vorhaben anhand einer Präsentation und beantwortete die Fragen.

**Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschloss einstimmig:**

**1. Gemäß §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), wird die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) – Kloster Geistingen im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.**

**Der Geltungsbereich der Änderung ist in einem beigefügten Übersichtsplan**

dargestellt.

**2. Dem vorgestellten Vorentwurf der 1. Bebauungsplanänderung wird zugestimmt.**

**3. Gem. § 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 Vorentwurfs der 1. Bebauungsplanänderung durchgeführt.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

|     |                                                                                                                                                                                                 |  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1.2 | <b>Haushaltsberatung 2011;<br/>Einbringung des Haushaltsentwurfs für das Budget des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung<br/>(Empfehlung an den Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss)</b> |  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Es bestand Einvernehmen heute keinen Beschluss zu fassen, da in einigen Fraktionen noch Beratungsbedarf bestünde.

Abstimmungsergebnis: kein Beschluss

|     |                                                                                                                                      |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.3 | <b>Abwägung im Sinne von § 125 Baugesetzbuch (BauGB),<br/>Hennef (Sieg)- Zentrum, Stichweg Bismarckstraße<br/>(Gärtneriegelände)</b> | 36 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

Herr Schlechtriem (FDP) hielt sich für befangen, und nahm an der Abstimmung und Beratung nicht teil.

**Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschloss einstimmig:**

**Die Erschließungsanlage „Stichweg Bismarckstraße“ entspricht gem. § 125 Abs. 2 den in § 1 Abs. 4 bis Abs. 7 BauGB gestellten Anforderungen. Der Ausbau des im beigefügten Übersichtsplan dargestellten Stichweges ist für die Erschließung der angrenzenden, im unbeplanten Innenbereich Gem. § 34 BauGB befindlichen Grundstücke erforderlich.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

|   |                 |  |
|---|-----------------|--|
| 2 | <b>Anfragen</b> |  |
|---|-----------------|--|

keine

|   |                     |  |
|---|---------------------|--|
| 3 | <b>Mitteilungen</b> |  |
|---|---------------------|--|

keine

|   |                                  |  |
|---|----------------------------------|--|
|   | <b>Nicht öffentliche Sitzung</b> |  |
| 4 | <b>Beschlussvorlagen</b>         |  |

|   |                 |  |
|---|-----------------|--|
| 5 | <b>Anfragen</b> |  |
|---|-----------------|--|

Herr Nördemann (Die Unabhängigen) wies auf eine Anzeige der Firma Müllerland im Extrablatt der Stadt Hennef hin, und fragte nach, ob die Verwaltung näheres dazu berichten kann.

Frau Wittmer beantwortete die Frage des Herrn Nördemann.

Des Weiteren stellte Herr Nördemann eine Frage zur Nutzung des Kloster Geistingen. Der Verwaltung war nichts bekannt zu diesem Thema. Sie bat Herrn Nördemann sich an den Justiziar der Stadt Hennef zu wenden.

|   |                     |  |
|---|---------------------|--|
| 6 | <b>Mitteilungen</b> |  |
|---|---------------------|--|

keine.

Ralf Offergeld  
Vorsitzender

Sonja Trimborn  
Schriftführerin

gesehen

Klaus Pipke



# Hennef

DER BÜRGERMEISTER

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der hier näher bezeichneten Sitzung lade ich Sie herzlich ein.

Die Tagesordnung ist beigelegt.

Hennef, 02.11.2010

Mit freundlichen Grüßen

Ausschussvorsitzender

**Gremium**

Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung

**Wochentag**

**Datum**

**Uhrzeit**

Donnerstag

11.11.2010

17:00

**Sitzungsort**

Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef

**Dieses Deckblatt gilt ab einer halben Stunde vor Sitzungsbeginn und  
während der Sitzungszeit als Parkschein für die Rathaustiefgarage.**

**Legen Sie das Deckblatt gut sichtbar in Ihr Fahrzeug.**

| <b>Tagesordnung</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>TOP</b>          | <b>Beratungsgegenstand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Anlagen</b>                 |
|                     | <b>Öffentliche Sitzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |
| 1                   | Beschlussvorlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |
| 1.1                 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) - Kloster Geistingen, 1. Änderung;<br>1. Aufstellungsbeschluss gem. §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)<br>2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Vorentwurfes<br>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 | 1<br>wird<br>nachge-<br>reicht |
| 1.2                 | Haushaltsberatung 2011;<br>Einbringung des Haushaltsentwurfs für das Budget des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung<br>(Empfehlung an den Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss)                                                                                                                                                                                                                                              | 2                              |
| 1.3                 | Abwägung im Sinne von § 125 Baugesetzbuch (BauGB), Hennef (Sieg)-Zentrum, Stichweg Bismarckstraße (Gärtnereigelände)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3<br>wird<br>nachge-<br>reicht |
| 2                   | Anfragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |
| 3                   | Mitteilungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
|                     | <b>Nicht öffentliche Sitzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |
| 4                   | Beschlussvorlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |
| 5                   | Anfragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |
| 6                   | Mitteilungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |



## Bekanntmachung

Der Vorsitzende des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung, Ralf Offergeld, hat für Donnerstag, den 11.11.2010, 17:00 Uhr, zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung im Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef, mit folgender Tagesordnung eingeladen:

| Tagesordnung |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TOP          | Beratungsgegenstand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|              | <b>Öffentliche Sitzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>1</b>     | Beschlussvorlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>1.1</b>   | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) - Kloster Geistingen, 1. Änderung;<br>1. Aufstellungsbeschluss gem. §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)<br>2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Vorentwurfes<br>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 |
| <b>1.2</b>   | Haushaltsberatung 2011;<br>Einbringung des Haushaltsentwurfs für das Budget des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung<br>(Empfehlung an den Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss)                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>1.3</b>   | Abwägung im Sinne von § 125 Baugesetzbuch (BauGB), Hennef (Sieg)-Zentrum, Stichweg Bismarckstraße (Gärtnereigelände)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2</b>     | Anfragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>3</b>     | Mitteilungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|              | <b>Nicht öffentliche Sitzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>4</b>     | Beschlussvorlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>5</b>     | Anfragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>6</b>     | Mitteilungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2010/2063  
**Datum:** 28.10.2010

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

| Gremium                                   | Sitzung am | Öffentlich / nicht öffentlich |
|-------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung | 11.11.2010 | öffentlich                    |
| Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss   | 24.01.2011 | öffentlich                    |
| Rat                                       | 14.02.2011 | öffentlich                    |

### Tagesordnung

#### **Haushaltsberatung 2011;**

Einbringung des Haushaltsentwurfs für das Budget des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung  
(Empfehlung an den Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss)

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) empfiehlt, der Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss möge beschließen:**

**Der Haushaltsentwurf für das Budget des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung für das Haushaltsjahr 2011, soweit in der Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung liegend, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.**

### Begründung

Der Entwurf des Haushaltsplanes 2011 wird am 29.11.2010 in den Rat der Stadt Hennef (Sieg) eingebracht. Die Fachausschussberatungen finden damit in diesem Jahr vor der Haushaltseinbringung statt, da die Landesdaten zu den allgemeinen Finanzen noch nicht vorliegen. Die Fachausschüsse beraten die Details ihrer Budgets und beschließen eine Empfehlung für die abschließende Sitzung des Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschusses am 24.01.2011.

Im Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) soll nunmehr das Budget des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung, soweit es in dessen Zuständigkeit fällt, beraten und beschlossen werden.

Der so beratene Haushalt wird abschließend dem Rat der Stadt Hennef (Sieg) zur Verabschiedung am 14.02.2011 zugeleitet.

*Hinweis: Bitte den Haushaltsentwurf 2011 zur Sitzung mitbringen !!!*

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

### Mitzeichnung:

|       |          |       |          |
|-------|----------|-------|----------|
| Name: | Paraphe: | Name: | Paraphe: |
| _____ | _____    | _____ | _____    |
| _____ | _____    | _____ | _____    |

Hennef (Sieg), den 28.10.2010

K. Pipke

### Anlage:

- Erläuterungen zum Budget des Amtes 61

## **Budget des Amtes 61;**

1. Erläuterungen zum Haushaltsentwurf 2011
2. Gliederung der Bedarfspositionen nach der Zuständigkeit der einzelnen Fachauschüsse

### **1. Erläuterungen zum Haushaltsentwurf 2011**

#### **a) Einnahmen**

- Verwaltungsgebühren und Kataster **12.000,-- €**
- Kostenbeteiligung Anrufsammeltaxi **50.000,-- €**  
(Der Rhein-Sieg-Kreis gewährt einen Kostenzuschuss zum Fahrkostendefizit im AST - Verkehr. Die aktuelle Nachfrageentwicklung wurde im Ansatz berücksichtigt.)
- Refinanzierung v. Vorleistungen zugunsten Dritter **25.000,-- €**
- Gebietsentwicklung Siegbogen **20.000,-- €**  
(Der Ansatz setzt sich wie folgt zusammen:
  - Im Siegbogen:  
5.000,-- € Städtebauliche Planungen
  - Neuaufstellung BP in Weltergoven:  
15.000,-- € Grünkonzept/Umweltbericht, Lärmgutachten, Vermessung.  
Es erfolgt eine Kostenerstattung durch die Stadtbetriebe Hennef AÖR.)

#### **b) Ausgaben**

- Kosten Anrufsammeltaxi **100.000,-- €**  
(Der Ansatz setzt sich zusammen aus AST-Verkehr Hennef, Hennef Süd u. Uckerath, Haltestellennachrüstung, Ersatzschilder u. Werbemaßnahmen. Die Kosten für das Einnahmedefizit werden zu 50 % vom RSK mitfinanziert. Die aktuelle Nachfrageentwicklung wurde im Ansatz berücksichtigt.)
- Vorleistungen Dritter aufgr. städtebaul. Verträge **25.000,-- €**
- Sächlicher Verwaltungsaufwand **15.000,-- €**  
(Der Ansatz wird für Fortbildung, Literatur, Fahrtkosten, Lichtpauspapier u. sonstiges Büromaterial benötigt.)
- BP 12.3, Uckerath, Kantelberg **5.000,-- €**  
(Das Verfahren ist zur städtebaulichen Neuordnung der übergroßen Grundstücke in diesem Bereich erforderlich. Da dieses Verfahren in 2010 nicht durchgeführt wurde, wird der Betrag in 2011 erneut etatisiert.)
- Gebietsentwicklung Siegbogen **20.000,-- €**

- BP Nr. 16.8 und 43. FNP – Änd. Happerschoß, St. Ansgar **5.000,-- €**  
(Die Aufstellung des BP Nr. 16.8 und der 43. FNP – Ä. Happerschoß, St. Ansgar, ist notwendig, um in diesem Bereich keine ungeordnete Situation nach § 34 BauGB entstehen zu lassen. Die einleitenden Beschlüsse für diese beiden Verfahren wurden bereits im Juni 2010 gefasst.)
  
- Abführung Katastergebühren an RSK **1.500,-- €**
  
- FNP – Neuaufstellung **100.000,-- €**  
(Ansatz 2012                      Ansatz 2013                      Ansatz 2014  
30.000,-- €                      0,-- €                      0,-- €)
  
- Erläuterung 2011:  
Die vorgen. Beträge setzen sich wie folgt zusammen:
  - Restarbeiten Umweltbericht 10.000,-- €
  - Städteplanerische Leistungen 70.000,-- €  
(jeweils einschließlich 2010 nicht in Anspruch  
genommene Mittel i.H.v. insgesamt 20.000,-- €  
u. Honorarerhöhung aufgr. HOAI - Novelle i.H.v.  
insgesamt 20.000,-- €)
  - Ergänzt. Gutachten (z.B. Windenergiestandorte) 20.000,-- €
  
- Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWGs) **1.000,-- €**  
(GWGs sind im Finanzplan zu etatisieren. Der Betrag wird für Bücher / Kommentierungen und Büromaterialien, wie bspw. Schneidebretter, Papierrollenwagen, o.ä., deren Wert zwischen 71,40 € brutto und 487,90 € brutto liegt, benötigt.)

## **2. Gliederung der Bedarfspositionen nach der Zuständigkeit der einzelnen Fachausschüsse**

### **a) Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg):**

- Verwaltungsgebühren und Kataster
- Refinanzierung v. Vorleistungen zugunsten Dritter
- Sächlicher Verwaltungsaufwand
- Vorleistungen Dritter aufgrund städtebaulicher Verträge
- Abführung Katastergebühren an Rhein-Sieg-Kreis
- Gebietsentwicklung Siegbogen (Ertrag u. Aufwand)
- FNP – Neuaufstellung
- GWGs

### **b) Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg):**

- Verwaltungsgebühren und Kataster
- Kostenbeteiligung Anrufsammeltaxi
- Refinanzierung v. Vorleistungen zugunsten Dritter
- Sächlicher Verwaltungsaufwand
- Vorleistungen Dritter aufgrund städtebaulicher Verträge
- Kosten Anrufsammeltaxi
- Abführung Katastergebühren an RSK
- FNP – Neuaufstellung
- BP 12.3 Uckerath, Kantelberg
- BP Nr. 16.8 und 43. FNP – Änd. Happerschoß, St. Ansgar
- Gebietsentwicklung Siegbogen, bezogen auf BP Weldergoven (Ertrag u. Aufwand)
- GWGs



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2010/2062  
**Datum:** 28.10.2010

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

| Gremium                                   | Sitzung am | Öffentlich / nicht öffentlich |
|-------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung | 11.11.2010 | öffentlich                    |

### Tagesordnung

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) - Kloster Geistingen, 1. Änderung;**

1. Aufstellungsbeschluss gem. §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
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 Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

**1. Gemäß §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), wird die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) – Kloster Geistingen im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.**

**Der Geltungsbereich der Änderung ist in einem beigegeführten Übersichtsplan dargestellt.**

**2. Dem vorgestellten Vorentwurf der 1. Bebauungsplanänderung wird zugestimmt.**

**3. Gem. § 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 Vorentwurfs der 1. Bebauungsplanänderung durchgeführt.**

## **Begründung**

### **Verfahren**

Mit Schreiben des Vorhabenträgers vom 30.10.2009 und 01.03.2010 wurde die 1. Änderung für Teilbereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) – Kloster Geistingen beantragt.

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung hat sich daraufhin bereits in seiner Sitzung am 18.11.2009 und 24.03.2010 beraten und ein positives Votum für das städtebauliche Konzept der Änderung erteilt.

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 oder zu ändern. Voraussetzung dabei ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Als Planungserleichterung bei einem beschleunigten Verfahren ist der Verzicht auf den sonst im Normalverfahren notwendigen Umweltbericht zu nennen. Die Umweltbelange wurden ausführlich im bestehenden Rechtsplan gewürdigt, werden daher zwar bei der 1. Änderung beachtet, jedoch nicht in der Ausführlichkeit eines Umweltberichtes.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.34 vor. Die Fläche des Änderungsbereiches liegt 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.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 01.34 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. § 13a in Verbindung mit § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 2 Wochen durchzuführen.

### **Flächennutzungsplan**

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) mit seiner 26. Änderung stellt den Bereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.34 als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

### **Städtebauliches Konzept**

Wesentliches Ziel der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vorrangig die Anpassung an heutige Ansprüche einer Bebauung mit überbaubaren Flächen und textlichen Festsetzungen zur Realisierung eines modernen Baustils.

Das zu schaffende Baurecht dient zur Errichtung von unterschiedlichen Wohnformen einschließlich der Errichtung von drei Stadtvillen im WR 6a mit je max. 5 Wohnungen.

Der geltende Rechtsplan lässt in den zur Änderung anstehenden Bereichen nur sehr eingeschränkt Reihenhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zu.

Die Bauflächen WR 1a und WR 8a zwischen der Dürresbachstraße und der Alfons-von-Liguori-Straße sollen einer freien individuellen Bebauung zugeführt werden. Statt der bisher durchgängig festgesetzten Doppelhäuser entlang der Alfons-von-Liguori-Straße sollen künftig 3 freistehende Wohngebäude im WR 1a entstehen. Damit kann eine gleichartige Reihung von neun Doppelhäusern durch architektonisch reizvolle Gebäude, die im künftigen Kontext zu den weiteren Änderungsbereichen stehen, unterbrochen und städtebaulich aufgewertet werden. Ein weiterer Vorteil der Änderung besteht durch die Möglichkeit in Verbindung mit einer individuellen Architektur die Planung an das bewegte Gelände anzupassen.

Die Bauflächen an der Dürresbachstraße haben durch die Verkehrsbelastung, Topographie und das Ansteigen des Grundstückes erhebliche Nachteile in der Nutzbarkeit und dem Wohnwert. Durch eine individuelle Planung mit einer modernen Architektur und mehr Freiraum kann eine Verbesserung der Gesamtsituation und des Straßenbildes erfolgen.

Der nord-östliche Bereich der B-Plan-Änderung (WR 6a) mit den drei Stadtvillen und den Stellplätzen anstatt der Reihenhausbauung soll vorhabenbezogen weiter entwickelt werden. Dieser Teil stellt einen hohen Anspruch an die Architektur im Zusammenhang mit dem Klostergebäude und dem angrenzenden Freiraum.

## **Erschliessung**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Hennef, östlich der L 331 (Dürresbachstraße).

Durch die Nähe zum überörtlichen Verkehrsnetz ist das Plangebiet als gut angebunden zu bezeichnen. Das Baugebiet ist bereits vollkommen erschlossen. Ein großer Anteil von Wohngebäuden wurde realisiert und zum Teil bezogen.

Die Dimensionierung und Ausführung der geplanten Erschließungsflächen sind im Plangebiet unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte angemessen. Als Anliegerstraße ist von einer geringen Verkehrsstärke und Geschwindigkeit auszugehen. Die Erschließungsanlage einschl. Anbindung an die Dürresbachstraße ist bis auf den Endausbau fertiggestellt und durch den öffentlich rechtlichen Vertrag gesichert. Die Planung der 1. Änderung berührt keine Erschließungsflächen und technischen Einrichtungen für das Plangebiet.

Die Erschließung einschließlich der Hofsituation (WR 6a) mit bestehendem Grün bleibt unverändert.

## **Planungsziele**

Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen der Gesamtplanung ein Wohngebiet zu entwickeln in Verträglichkeit mit der Umwelt und einer zeitgerechten Architektur.

Durch eine veränderte Situation am Immobilienmarkt und dem Anspruch an das Plangebiet besteht erhöhte Nachfrage an Grundstücken für eine freie Bebauung.

Das Ziel der 1. Änderung soll einer individuellen Bebauung mit dem Anspruch an eine moderne Bauweise entsprechen.

Eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken in Stadtnähe mit dem Parkcharakter

unterstützt die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Die neue Planung bietet erhebliche Vorteile zur bisherigen Planung durch Verhinderung einer gegenseitigen Verschattung und den Freiräumen zwischen den Wohnhäusern.

Der bestehende Bebauungsplan sah z. Tl. zusammenhängende Bauflächen vor, die Hausgruppen und eine Reihenhausbauung vorgab. Die geschlossene Bebauung einschließlich ausgewiesener Stellplätze vor den Wohnhäusern soll in WR 6a durch drei Einzelhäuser als Stadtvillen mit je max. 5 WE ersetzt werden. Die Wohngebäude weisen einen ausreichenden Abstand untereinander auf.

Der Planbereich der drei Einzelhäuser mit max. gesamt 15 WE wird wegen der Bedeutung zum Klostergebäude und dem Park vorhabenbezogen weiterentwickelt.

Weiterhin soll die bisher geplante Doppelhausbebauung im WR 1a durch drei freistehende Einzelhäuser mit max. 2 WE ersetzt werden. Die Grundstückssituation in Höhe und Zuschnitten geben einer individuellen Planung wesentlich verbesserte Möglichkeiten der Architektur. Das Höhenprofil der Erschließungsstraße zur Dürresbachstraße lässt nur wenig Spielraum der Staffelung. Durch eine Abgrabung bzw. Aufnahme des natürlichen Geländes kann auf der Hangseite das Grundstück aufgefangen und genutzt werden. Diese Möglichkeit hätte eine Doppelhausbebauung nicht gegeben. Weitere Freiflächen zwischen den Gebäuden bei Einzelhäusern verringern die Verschattung und beeinflussen das Gesamtbild positiv.

Die Bebauung an der Dürresbachstraße (WR8a) soll durch die 1. Änderung weitere Alternativen der Gebäudestruktur erhalten. Eine offene Bauweise lässt sowohl die Hausgruppe als auch das Einzelhaus zu.

Von der in der Sitzung am 18.11.2009 vorgestellten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wird Abstand genommen.

Eine zunehmende Bebauungsdichte und eine Erhöhung der Wohnungsanzahl sind durch die Planung nicht zu verzeichnen. Alle Gebäudehöhen mit der max. zulässigen Firsthöhe werden im Vergleich zum bisherigen Rechtsplan unterschritten.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht berührt. Das Plangebiet erhält durch die Planänderung eine Aufwertung und reduziert die vorher vorgegebene Bauweise mit gleichförmigen Haustypen. Der Wohnwert wird erhöht unter Beibehaltung der städtebaulichen Idee.

### **Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf den Großteil der nördlichen Hälfte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V01.34 ‚Kloster Geistingen‘ westlich und östlich der mittleren Erschließungsstraße und teilt sich in zwei Bereiche.

Die beiden Änderungsbereiche erfahren in der Bebauungsdichte (Grundflächenzahl, GRZ 0,4) keine Veränderung gegenüber dem ursprünglichen Planstand von 2007. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bleibt somit zu der im Jahr 2007 erfolgten Bilanz unverändert.

Dennoch ergeben sich geringfügige Änderungen, die hier kurz angesprochen und landschaftsrechtlich eingeschätzt werden sollen.

Der westliche Bereich erfährt eine Veränderung bezüglich der Grundstücksaufteilung und der dazugehörigen Nebenanlagen. Je zwei Grundstücke entlang der Erschließungsstraße im WR 1a werden zusammengelegt, sodass aus 3 Doppelhaushälften mit 6 Grundstücken nun 3

Einzelhäuser auf je einem Grundstück werden. Die dazugehörigen Nebenanlagen mit zuvor 7 Garagen reduzieren sich auf 6 Garagen (d.h. 2 je Grundstück). Dies bedeutet eine geringfügige Reduzierung der Flächenversiegelung und somit weniger Eingriff in den Boden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01.34 von 2007 stellt im östlichen Änderungsbereich eine geschlossene Reihenhausbauung aus 12 Grundstücken mit Stellplätzen, Garage und/oder Carport dar. Mit der 1. Änderung im WR 6a wird künftig eine offene Bebauung mit 3 Einzelhäusern möglich. Zur Unterbringung der notwendigen PKW-Stellplätze erfährt dieser Bereich eine Unterbauung durch eine Tiefgarage.

Gegenüber der ursprünglichen Planung stellt sich die offene Bauweise positiver insbesondere für die Landschaftsfaktoren Klima/Luft und Fauna dar. Kaltluft / Frischluft kann von den östlichen höher gelegenen Grünflächen durch die Bebauung abfließen und weiter in das Stadtinnere gelangen und wird nicht durch eine Riegelbebauung gestoppt. Die Durchgängigkeit der Grundstücke stellt auch eine Verbesserung für die Tierwelt dar (Passierbarkeit für niedrig fliegende Vögel, Fledermäuse, Insekten sowie bodenlebende Tiere).

Der Bau der Tiefgarage erhöht zwar den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt. Die Tiefgaragenoberflächen werden jedoch begrünt, so dass insgesamt ein höherer Grünflächenanteil im B-Plan erzielt wird.

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 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

## Realisierung der Planung

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hennef wurde bereits ein Durchführungsvertrag geschlossen. Darin wurden alle Vorgaben und Inhalte für die Realisierung des Vorhabens einschließlich der Erschließung vereinbart. Durch die 1. Änderung muss eine Korrektur und Anpassung im laufenden Verfahren (Zeitpunkt § 3(2), §4(2) BauGB) erfolgen.

## 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<br>Ausgaben erforderlich | Betrag: €                                    |

☐ Kreditaufnahme erforderlich

Betrag: €

☐ Einsparungen

Betrag €

☐ Jährliche Folgeeinnahmen

Art:

Höhe: €

☐ 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 28.10.2010

Klaus Pipke

### Anlagen:

- Bebauungsplan – Vorentwurf gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Verfasser: Büro Heinz Hennes

Stand: 28.10.2010

- Textliche Festsetzungen gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB (Vorentwurf)

Verfasser: Büro Heinz Hennes

Stand: 28.10.2010

- Begründung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB (Vorentwurf)

Verfasser: Büro Heinz Hennes

Stand: 28.10.2010

- Draufsicht und Ansichten WR 6a

This architectural site plan depicts a residential development. The plan includes several building footprints, some of which are shaded to indicate specific construction or material requirements. Key features include:
 

- Flur 20:** A central courtyard or common area labeled 'Flur 20' with a 'priv.' (private) designation.
- Technical Annotations:** Numerous numerical values and codes are scattered throughout, such as 'WR 8a', 'WR 6a', 'WR 5', 'WR 4', 'WR 1a', 'Lärmpegelbereich IV', and 'Lichte Anlagen oder Bepflanzung'.
- Dimensions and Distances:** Various measurements are provided, including 'max. FH = 33.00 m LNH', 'max. LH = 33.00 m LNH', and 'max. FH = 19.20 m LNH'.
- Orientation and Scale:** The plan includes a north arrow and a scale bar indicating '1:100'.
- Site Context:** The plan shows the building's relationship to surrounding areas, including a 'Regenrückhaltebecken' (rainwater retention basin) and a 'Keller' (basement) area.

**VORENTWURF gem. §13a In V.m. § 3(1) u. § 4(1) BaUGB**

## **TEXTILICHE FESTSETZUNGEN**

zum

**Bebauungsplan und Vorhaben bezogenen Bebauungsplan  
1. Änderung Kloster Geltingen in Hennet vom 28.10.2010**

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 i.d.F. der Änd. vom 31.07.2009
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 i. d. F. der Änd. v. 28.10.2008
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 i.d.F. der Änderung vom 11.12.2007
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 i.d.F. der Änderung vom 28.04.2005
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.07.2000 i.d.F. der Änd. vom 19.07.2007

Die Rechtsgrundlagen gelten in der derzeit gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BaUGB i.V.m. § 1, Abs. 6, Nr. 3 BauNVO und § 3 BauNVO

##### 1.1 Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 3, Abs. 3, Ziffern 1 und 2 BauNVO nicht zulässig.

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BaUGB i.v.m. §§20, 22 und 23 (3) BauNVO

##### 1.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Gemäß §21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs.3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des §9 Abs. 1 Nr.22 BaUGB hinzuzurechnen.

##### 1.2.2 In den der Bauflächen-WF6 und WF8a darf ausnahmsweise die GRZ bei Mithelhäusern auf max. 0,7 durch die in §19 (4) Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Grundflächen überschritten werden.

#### 2. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BaUGB

##### 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen bei baulichen Versprüngen oder Mauervorlagen aus konstruktiven Gründen ist bis zu 0,40 m zulässig.

##### 2.2 Die Überschreitung von Baugrenzen für Terrassen, Vordächer und Balkone ist zulässig unter Wahrung der Abstandsfläche.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, überd. Stellplätze (Carports), Stellplätze und ihre Einfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 9 (1) Nr. 22 BauGB
- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Vorgärten – zwischen Verkehrsfläche und Gebäudestraßenfront – unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO NW sind und mehr als 30 m³ umfassen, nicht zulässig.
- 3.1.1 Nebenanlagen innerhalb privater Grundstücksflächen mit Pflanzgebot gemäß § 9 (1), Nr. 25 BauGB sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Aufstellung eines Aggregats für eine Wärmepumpe, wenn diese entsprechend eingegrünt wird und die schalltechnischen Anforderungen an ein reines Wohngebiet erfüllt.
- 3.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2.1 Die Gemeinschaftsstellplätze GSt A, B, C werden gemäß Planeinschrieb dem WR6a zugeordnet
4. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- 4.1 Die Anzahl der Wohnungen für Einzelhäuser in WR1a und WR8a wird mit maximal 2 Wohnungen festgesetzt. In der Baufläche WR6a sind max. 5 WE je Einzelhaus zulässig
- 4.2 Für Hausgruppen, ~~gesessene Bebauung, Reihen- und Doppelhäuser~~ wird max. 1 WE je Hauseinheit / Gebäude festgesetzt.

5. Vorteuerung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB.

In Abhängigkeit von einwirkendem Außenlärm werden zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in Aufenthaltsräumen von Wohnungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Erforderliche Schalldämmmaße:

| Lärmpegelbereich LPB | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | R <sub>w,as</sub> des Außenbauteils für Wohnräume in dB |
|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| I                    | < 55                                 | 30                                                      |
| II                   | 56 - 60                              | 30                                                      |
| III                  | 61 - 65                              | 35                                                      |
| IV                   | 66 - 70                              | 40                                                      |

Für die Wohnhäuser an der Dürresbachstraße (2-Hausgruppen und 1 Doppelhaus) sind die Fassaden gemäß Plandarstellung dem Schallschutzpegel IV zuzuordnen.

Hier sollen Fenster der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) gemäß VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – mit einem Schalldämmmaß R<sub>w</sub> > 37 dB eingebaut werden. Der weitere Ausbau entspricht dem heutigen Stand der Technik ohne besonderen Mehraufwand.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1), Nr. 20 BauGB

6.1 Neuanlage von Straßenbegleitgrün und Pflanzung von standortgerechten Einzelbäumen im Straßenraum

Im Bereich des Straßenraumes sind 4 Straßenbäume in die dafür vorgesehenen Beete zu pflanzen. Die Gestaltung der Beeinflächen soll als Rasen oder mit niedrig wachsenden Ziersträuchern erfolgen. Die Pflanzenwahl pro m<sup>2</sup> richtet sich bei den Ziersträuchern nach der jeweilig vorgesehen Pflanzart. Für die Begrünung der Baumbeete mit Gehölzen sind die zu verwendenden Arten aus der nach genannten Liste auszuwählen:

|                                                                           |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <u>Niedrigwachsende Sträucher und Bodendecker (Wuchshöhe bis zu 1 m):</u> |                                 |
| <u>Hedera helix</u>                                                       | <u>Efeu</u>                     |
| <u>Ligustrum vulgare „Lodense“</u>                                        | <u>Zwergliguster</u>            |
| <u>Potentilla fruticosa</u>                                               | <u>Fingerstrauch</u>            |
| <u>Rosa arvensis</u>                                                      | <u>Kriech-Rose</u>              |
| <u>Rosa gallica</u>                                                       | <u>Essigrose</u>                |
| <u>Rosa nitida</u>                                                        | <u>Glanz-Rose</u>               |
| <u>Rosa pimpinellifolia-Repens</u>                                        | <u>Kriechende Bibernellrose</u> |
| <u>Spiraea japonica „Little Princess“</u>                                 | <u>Rosa Zwerg-Spiree</u>        |
| <u>Vaccinium vitis-idaea</u>                                              | <u>Preiselbeere, Kronsbeere</u> |
| <u>Vinca minor</u>                                                        | <u>Immergrün</u>                |

Festsetzung der Straßenbäume mit 4 standortgerechten Einzelbäumen „Tilia cordata „Greenspiree“. Die Bäume sind als Hochstämme H.3xv STU 18 – 20 cm zu pflanzen. Die Standsicherheit der Bäume ist mit einer Dreibeckanlage zu gewährleisten. Durch eine sach- und fachgerechte Pflege sind die Bäume dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

6.2 Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens mit Dauerbegrünung des Beckenbodens und der Böschungen sowie der Umgebungsfläche

Beckenboden und Böschungsbereiche des geplanten Regenrückhaltebeckens sind dauerhaft zu begrünen. Für die Ansaat ist die Landschaftsrasenmischung RSM 7.3.1 mit einer Einsaatmenge von 20 – 25 g/m<sup>2</sup> zu verwenden. Die regelmäßige und sachgerechte Pflege ist zur Sicherstellung der Funktionalität des Beckens zu gewährleisten.

Die Umgebungsflächen des geplanten Regenrückhaltebeckens sind dauerhaft zu begrünen und als extensive Wiese zu entwickeln. Für die Einsaat sind die zwei Grasarten Arrhenatherum (Gewöhnlicher Glattgras) und Dactylis glomerata (Wiesen Knäuelgras) mit einer Ansaatdichte von 20 g/m<sup>2</sup> zu verwenden. Durch eine sach- und fachgerechte Pflege sind die Entwicklung und der Erhalt der extensiven Wiesen sicherzustellen.

6.3 Neuanlage einer semiversiegelten Zufahrt zum Regenrückhaltebecken

Die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken von der Dürresbachstraße ist mit Rasengittersteinen zu befestigen.

6.4 Pflanzung von Obstgehölzen in der verbleibenden Grünfläche des Klostergeländes

Im Bereich der verbleibenden Grünflächen mittig im Plangebiet ist die Pflanzung von 10 Obstgehölzen in Gruppen oder einzeln vorzunehmen, wobei ein Standortbedarf von 150 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen ist. Die Standortwahl bleibt dem Eigentümer überlassen. Zu pflanzen sind Hochstämme alter Obstsorten als H. 3.xv. STU 14 – 16 cm. Die Standsicherheit der Bäume ist mit einer Dreibeckanlage zu gewährleisten.

Obstgehölze

Bäume:

~~Prunus avium (Süßkirsche)~~  
~~Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)~~  
~~Prunus cerasus (Sauerkirsche)~~  
~~Pyrus communis (Birne)~~  
~~Malus domestica (Apfel)~~  
~~Sorbus domestica (Speierling)~~  
~~Juglans regia (Walnuss)~~

~~Durch eines entsprechende sach- und fachgerechte Pflege sind die Bäume dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.~~

~~6.5 — Pflanzung einer Hecke zwischen Stützmauer (Grenze) und Stellplatzanlage (Reihenhäuser)~~

~~Im verbleibenden Pflanzstreifen ist eine bliekdichte Hecke mit standortgerechten Pflanzen zu pflanzen bis zu einer max. Höhe von 1,0 m und durch eine sach- und fachgerechte Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.~~

~~Heckenpflanzen (je lfd. Meter ca. 2,5 Pflanzen)~~

~~Carpinus betulus (Gemeine Hainbuche)~~  
~~Fagus sylvatica (Rotbuche)~~  
~~Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)~~

~~6.5.1 — Stützmauern zwischen den Grundstücken~~

~~Stützmauern zwischen den Grundstücken im Bereich der Garagenzufahrten sind mit Efeu und Wildem Wein dauerhaft zu begrünen. Pro lfd. Meter ist eine Pflanze zu setzen. Dafür sind alle 1m Pflanzlöcher (Pflanzbeetgröße 20x30cm) vorzuhalten. Die Verwendung von Bepflanzbahnen Böschungsesteinen ist nicht zulässig (Frost im Winter, Austrocknen im Sommer).~~

~~6.6 — Pflege der verbleibenden Grünflächen mittig im Plangebiet~~

~~Die Pflege der verbleibenden Grünflächen der Klosteranlage ist sicherzustellen.~~

~~6.71 — Neuanlage von Hausgärten~~

~~Die nicht überbauten und für Zufahrten, Stellplätze sowie Nebenanlagen nicht befestigten Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Auf den Grundstücken ist jeweils ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, als Hochstamm 3xv, StU, 16cm. Zu verwenden sind Laubgehölze der Gehölzliste der Stadt Hennel.~~

~~6.82 — Zu- und Einfahrten~~

~~Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn durch den Ausbau der Erschließung und dem geplanten Gebäude ein negatives Gefälle zum Wohngebäude entsteht.~~

~~7. — Fläche mit Leitungsrechten § 9 (1), Nr. 21 BauGB~~

~~Regenwasserkanal von der Planstraße zum Regenwasseraufangbecken an der Dürresbachstraße zugunsten der Stadt Hennel. Die Leitung darf mit einer Garage oder Carport überbaut werden. Mittig über der Kanalrohrleitung ist ein Schutzstreifen von mind. 2,5 m Breite ausgewiesen.~~

8. Baugestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 Bau O NW

8.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet zum Vorhabenplan sind nur geneigte Dächer zulässig. Im WR 2, 3, 4 und WR 7 sind geneigte Dächer von 10 - 40° Neigung zulässig. Eine Dachform für die Bereiche WR8a und WR1a ist nicht vorgeschrieben. In den Bauflächen WR 2 und WR 7 ist ein Flachdachanteil von max. 40% auf der Erdgeschossdecke Grundrissfläche für das Hauptgebäude ohne Nebengebäude ist zulässig. Es werden aus- und übertragende Bauteile bei der Flachdachregelung mit in Ansatz gebracht.

8.1.1 Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind nur geneigte Dächer und begründete Flachdächer zulässig. Die geneigten Dächer sind dem Hauptgebäude in Neigung und Material anzupassen.

8.2. Trauf- und Firsthöhe

8.2.1 ~~Die First- und Traufhöhen werden für die Bauflächen WR 1,5, 6 und WR 8 mit Obergrenzen auf NN bezogen festgesetzt.~~

8.2.2 Die Bauflächen WR 2, 3, 4 und 7 WR1a, WR6a und WR8a werden mit einer max. Trauf- und Firsthöhe im Plan auf NN bezogen festgesetzt.

8.3 Sockelhöhe

Die Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des untersten Vollgeschosses (Sockelhöhe) darf max. 0,50 m über dem angrenzenden Rand der Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Straßenfront des Gebäudes. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Steigung dieses erfordert, jedoch nur bis zu einer max. Höhe von 0,75 m. Die zulässige Firsthöhe bleibt hiervon unberücksichtigt.

8.4 Dachaufbauten (Gauben etc.) Dachanschnitte

8.4.1 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von über 30° zulässig.

8.4.2 Dachaufbauten, Dachanschnitte und Zwerggiebel sind nur bis zu 1/2 der Gebäudelänge zulässig. ~~Die Einzelhöhe bei Dachaufbauten darf 3,25 m nicht überschreiten und nicht im oberen Drittel der Dachfläche liegen. Vom Ortsgang muss jeweils ein Abstand von mind. 1,50 m eingehalten werden.~~

8.5 Dacheindeckung und Fassadenmaterial

8.5.1 Die Dacheindeckung bei geneigten Dachflächen ist nur in dunklen Tönen, z.B. dunkelgrau, schwarz, dunkelbraun, Anthrazit (RAL-Ton 7026, 8019, 8022, 9004, 9011 oder ähnlich) mit Dachpfannen, Zink- oder Kupferfalz zulässig. Weiterhin sind begrünte Dächer und Solaranlagen zulässig.

8.6 Einfriedungen und Freiflächengestaltung

8.6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich nur bis zu einer max. Höhe von 0,60 m in den Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, Einfriedungen in Gärten bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. **Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Geländesituation dies begründet.**

Als Einfriedung werden zugelassen:

- Hecken oder mit gleich hohen abgepflanzten Zäunen
- Sockelmauern über der natürlichen Geländehöhe oder nach Feimplanum der Grundstücksfäche nur bis zu 0,20 m Höhe

Zu verwenden sind Laubgehölze der Gehölzliste der Stadt Hennef. Nadelgehölze sind zur Einfriedung der Grundstücke nicht zulässig.

8.6.2 Bei Geländeversatz in den Abstandsflächen, vor Garagen oder Stellplatzanlagen, sind Böschungs- und Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

8.6.3 Bei Höhenversprünge ~~der Reihenhäuser~~ in der **Baufäche WR8a und WR1a** auf der Grenze zur Gartenseite sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. **1,0 1,50** m zulässig.

8.6.4 Bei ~~Doppelhäusern~~, Hausgruppen ~~oder Reihenhäusern~~ sind im Bereich der Grenzbebauung Abschirmwände bis zu 2,50 m Länge und einer max. Höhe von 2,00 m, senkrecht gemessen vom tiefer liegenden Terrassenbelag, zulässig.

8.6.5 Vorgärten sind unter Berücksichtigung der Garagenzufahrt, Hauszuwegung und Stellplatzdarstellung gärtnerisch zu gestalten.

## Hinweise

### 1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 51 a LWG. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegendem Bodengutachten und Nachweis möglich.

Es wird empfohlen, auf jedem einzelnen Baugrundstück das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. Sammelschacht mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu sammeln und z. B. für Gartenbewässerung oder Brauchwasseranlage zu nutzen.

### 2. Straßenausbau und Geländeanschluss, nachrichtlich

Alle innerhalb der Straßenbegrenzung befindlichen Angaben wie Stellplätze, Beete etc. sind nur nachrichtlich eingetragen und veränderbar. Straßenböschungen bei Grundstückshöhenversätzen sollen von den Anliegergrundstücken übernommen werden.

### 3. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: (02206) 800 39, Fax: (02206) 80 517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.

4. Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung im Toleranzbereich für die Anflüge liegt und Fluglärm auftreten kann.

Es wird empfohlen, passive Lärmschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster etc. und für Schlafräume Permanentlüfter nach den Vorgaben einzubauen.

5. Schallschutz (Verkehrslärm) an der Dürresbachstraße

Unter Punkt 5. der Festsetzungen, wird für die Wohnhäuser an der Dürresbachstraße, Straßentfront und Giebelseite, die Schallschutzklasse IV zugeordnet. Es wird für Schlafräume ein Schalldämmlüfter zum passiven Schallschutz mit einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) empfohlen.

Lohmar, 28.10.2010  
Heinz Hennes - Stadtplaner

**1. ÄNDERUNG  
VORHABENBEZOGENER  
B E B A U U N G S P L A N   V 01.34  
KLOSTER GEISTINGEN**

**STADT HENNEF**

---

**BEGRÜNDUNG  
VORENTWURF**

**gem. § 13a in V. m. 3 (1) und § 4(1) BauGB**



1

## **Inhaltsverzeichnis**

---

|           |                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Planungsanlass und – grundlagen</b>             |
| <b>2.</b> | <b>Geltungsbereich</b>                             |
| <b>3.</b> | <b>Planungsrechtliche Situation</b>                |
| 3.1       | Flächennutzungsplan                                |
| 3.2       | Sonstige Satzungen, Verordnungen                   |
| <b>4.</b> | <b>Räumliche und strukturelle Situation</b>        |
| <b>5.</b> | <b>Planungsziele</b>                               |
| <b>6.</b> | <b>Inhalte des Bebauungsplans</b>                  |
| 6.1       | Grundzüge der Planung                              |
| 6.2       | Art der baulichen Nutzung                          |
| 6.3       | Maß der baulichen Nutzung                          |
| 6.4       | Bauweise , Überbaubare Grundstücksfläche           |
| 6.5       | Höchstzulässige Zahl von Wohnungen                 |
| 6.6       | Stellplätze und Nebenanlagen                       |
| 6.7       | Gemeinbedarf, Soziale Infrastruktur                |
| 6.8       | Verkehrsflächen und Erschließung                   |
| 6.9       | Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur      |
| 6.10      | Grünflächen                                        |
| 6.11      | Immissionsschutz                                   |
| 6.12      | Altlasten / Altstandorte                           |
| 6.13      | Denkmalschutz, Umgebungsschutz                     |
| 6.14      | Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften      |
| <b>7.</b> | <b>Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht</b> |
| <b>8.</b> | <b>Realisierung der Planung</b>                    |

## **1. Planungsanlass und -grundlagen**

Mit Schreiben des Vortrabentägers vom 30.10.2009 und 01.03.2010 wurde die 1. Änderung für Teilbereiche des Vortrabbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) – Kloster Geislingen beantragt.

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung hat sich daraufhin bereits in seiner Sitzung am 18.11.2009 und 24.03.2010 beraten und ein positives Votum für das städtebauliche Konzept der Änderung erteilt.

Der Vortrabbezogene Bebauungsplan soll gemäß § 13 a Bau GB- Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden, da es sich um eine Weiterentwicklung einer Fläche im Innenbereich handelt.

Die rechtlichen Grundlagen bilden § 2, Abs. 1 und Abs. 4 in Verbindung mit § 13a, Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch – Bau GB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Wesentliches Ziel der 1. Änderung des Vortrabbezogenen Bebauungsplans ist vorrangig die Anpassung an heutige Ansprüche einer Bebauung mit überbaubaren Flächen und textlichen Festsetzungen zur Realisierung eines modernen Baustils.

Das neue Baurecht dient zur Einrichtung von unterschiedlichen Wohnformen einschließlich der Einrichtung von drei Stadtvillen im WR 6a mit je max. 5 Wohnungen.

Der Rechtsplan lässt in den benannten Bereichen nur sehr eingeschränkt Reihenhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zu.

Die Bauflächen WR 1a und WR 8a zwischen der Dürresbachstraße und der Alfons-von-Liguori-Straße sollen einer freien individuellen Bebauung zugeführt werden. Statt der bisher durchgängig festgesetzten Doppelhäuser entlang der Alfons-von-Liguori-Straße sollen künftig 3 freistehende Wohngebäude entstehen. Damit kann eine gleichartige Reihung von neun Doppelhäusern durch architektonisch reizvolle Gebäude, die im künftigen Kontext zu den weiteren Änderungsbereichen stehen, unterbrochen und städtebaulich aufgewertet werden. Ein weiterer Vorteil der Änderung besteht durch die Möglichkeit in Verbindung mit einer individuellen Architektur die Planung an das bewegte Gelände anzupassen.

Die Bauflächen an der Dürresbachstraße haben durch die Verkehrsbelastung, Topographie und das Ansteigen des Grundstückes erhebliche Nachteile in der Nutzbarkeit und dem Wohnwert. Durch eine individuelle Planung mit einer modernen Architektur und mehr Freiraum kann eine Verbesserung der Gesamtsituation und des Straßenbildes erfolgen.

Der nord-östliche Bereich der B-Plan-Änderung mit den drei Stadtvillen und den Stellplätzen anstatt der Reihenausbebauung soll vortrabbezogen weiter entwickelt werden.

Dieser Teil stellt einen hohen Anspruch an die Architektur im Zusammenhang mit dem Klostergebäude und dem angrenzenden Freiraum.

Die Erschließung einschließlich der Hofsituation mit bestehendem Grün bleibt unverändert.

## **2. Geltungsbereich**

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränkt sich auf die nördliche Hälfte und west- und östlich der Alfons-von-Liquori-Straße bis zur Dürresbachstraße und dem angrenzenden Re- genrückhallebecken.

Im nördlichen Bereich grenzt das wohngenutzte Klostergebäude mit den Freiflächen an. Das bestehen- de Gebäude des Klosters hat eine hohe Dominanz und ist für den Stadteil Geislingen standortprägend. Die Umnutzung des Klostergebäudes fand bereits in 2007 statt.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef entspricht den Zielsetzungen des Bebau- ungsplanes und bedarf keiner Anpassung. Im Zuge der Aufstellung des Rechtsplanes wurde der F-Plan zeitgleich geändert (26. Änderung).

### 3.2 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Die Klosteranlage mit Hauptgebäude, Kirche, Ökonometrakt und landwirtschaftlichem Gebäude sowie der zur Anlage gehörende Friedhof mit seiner umgebenden Eingrünung unterliegen dem Denkmal- schutz.

Für die Stadt Hennef liegt ein Lärminderungsplan nach § 47a des BImSchG, Stand 28.04.2003 vor. Der Straßenverkehr gilt hiernach als maßgebliche Lärmquelle.

Der Regionalplan sieht für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzbereiches.

## **4. Räumliche und strukturelle Situation**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Hennef, östlich der L 331 (Dürresbachstraße).

Das Gelände ist überwiegend nach Norden geneigt und hat im westlichen Teil einen böschungsrartigen Hanganschnitt.

Durch die Nähe zum überörtlichen Verkehrsnetz ist das Plangebiet als gut angebunden zu bezeichnen. Das Baugebiet ist bereits vollkommen erschlossen. Ein großer Anteil von Wohngebäuden wurde reali- siert und zum Teil bezogen.

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aufgrund der angrenzenden Landstraße (Dürresbachstraße) vorbelastet.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone des LEP IV, zählt aber zum Flugenerwartungsgebiet des Flughafens Köln-Bonn.

## 5. Planungsziele

Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen der Gesamtplanung ein Wohngebiet zu entwickeln in Verträglichkeit mit der Umwelt und zeitgerechter Architektur.

Durch eine veränderte Situation am Immobilienmarkt und dem Anspruch an das Plangebiet besteht erhöhte Nachfrage an Grundstücken für eine freie Bebauung.

Das Ziel der 1. Änderung soll eine individuelle Bebauung mit dem Anspruch an eine moderne Bauweise entsprechen.

Eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken in Stadtnähe mit dem Parkcharakter unterstützt die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Die neue Planung bietet erhebliche Vorteile zur bisherigen Planung durch Verhinderung einer gegenseitigen Verschattung und den Freiräumen zwischen den Wohnhäusern.

Der bestehende Bebauungsplan sah z. Tl. zusammenhängende Bauflächen vor, die Hausgruppen und eine Reihenausbebauung vorgab. Die geschlossene Bebauung einschließlich ausgewiesener Stellplätze vor den Wohnhäusern soll in WR 6a durch drei Einzelhäuser als Stadtvillen mit je max. 5 WE ersetzt werden. Die Wohngebäude weisen einen ausreichenden Abstand untereinander auf.

Unter den Gebäuden befindet sich eine Tiefgarage, die den Stellplatzbedarf und Anbindung an die Treppenhäuser einschließlich der Aufzugsanlagen aufweist.

Die Erschließung der TGA befindet sich zentral zwischen den Gebäuden. Hierdurch kann die Zufahrt aus dem öffentlichen Straßenraum des Hofbereiches ohne Behinderung gewährleistet werden.

Zur Höhenanpassung des Geländes erfolgt eine der Topographie angepasste Staffelung der Gebäude. Die geplante Gebäudeform der Villen vermittelt eine Zweigeschossigkeit mit einem allseitig zurückversetzten Dachgeschoss. Das leicht geneigte Zeltdach unterstützt die Architektur und Bauform. Der bisher geplante Gebäuderegel wird durch die Planänderung unterbrochen und aufgelöst.

Die bisher zulässige Firsthöhe wird bei der 1. Änderung zum bisherigen Bebauungsplan unterschritten. Die Blickbeziehung zum östlich gelegenen Freiraum der Parkanlage kann sowohl aus dem Plangebiet als auch aus dem Klostergebäude mit den Eigentumswohnungen gewährleistet werden. Dieser Vorteil war bisher bei den Reihenhäusern nicht möglich.

Weiterhin kann die geplante Baulastfläche der Reihenhäuser auf dem Grundstück des Klosters entfallen. Die Abstände der geplanten Gebäude der Stadtvillen können auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden.

Den geplanten Wohnhäusern werden zusätzlich zu den Stellplätzen in der Tiefgarage noch die Parkflächen im Innenhof zugeordnet. Hieraus werden die Flächen der Stellplatzanlagen, die in die Änderung mit aufgenommen worden sind, begründet. Der Stellplatzbedarf kann somit über das erforderliche Maß erfüllt werden.

Der Planbereich der drei Einzelhäuser mit max. gesamt 15 WE wird wegen der Bedeutung zum Klostergebäude und dem Park vorrabenbezogen weiterentwickelt.

Weiterhin soll die bisher geplante Doppelhausbebauung im WR 1a durch drei freistehende Einzelhäuser mit max. 2 WE ersetzt werden. Die Grundstückssituation in Höhe und Zuschnitten geben einer individuellen Planung wesentlich verbesserte Möglichkeiten der Architektur. Das Höhenprofil der Erschließungsstraße zur Dürresbachstraße lässt nur wenig Spielraum der Staffelung. Durch eine Abgrabung bzw. Aufnahme des natürlichen Geländes kann auf der Hangseite das Grundstück aufgefangen und genutzt werden. Diese Möglichkeit hätte eine Doppelhausbebauung nicht gegeben. Weitere Freiflächen zwischen den Gebäuden bei Einzelhäusern verringern die Verschattung und beeinflussen das Gesamtbild positiv.

Die Bebauung an der Dürresbachstraße (WR8a) soll durch die 1. Änderung weitere Alternativen der Gebäudestruktur erhalten. Eine offene Bauweise lässt sowohl die Hausgruppe als auch das Einzelhaus zu.

Eine zunehmende Bebauungsdichte und eine Erhöhung der Wohnungsanzahl sind durch die Planung nicht zu verzeichnen. Alle Gebäudehöhen mit der max. zulässigen Firsthöhe werden im Vergleich zum bisherigen Rechtsplan unterschritten.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt. Das Plangebiet erhält durch die Planänderung eine Aufwertung und reduziert die vorher vorgegebene Bauweise mit gleichförmigen Haustypen. Der Wohnwert wird erhöht unter Beibehaltung der städtebaulichen Idee.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Grundzüge der Planung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes / Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Gesamtplanung gewährleistet werden. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden weiter entsprechend den Planungszielen als „reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Aufgrund der exponierten Lage und der gewünschten städtebaulichen Gesamtentwicklung in diesem Bereich sind insbesondere Verkehrs- und publikumsintensive Nutzungen gemäß B-Plan städtebaulich nicht gewünscht.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Umfeld des Plangebietes und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Sockel- und Firsthöhen bestimmt. Die Firsthöhen wurden außerhalb des Vorhabenplanes und im Vorhabenplan mit First- und Traufhöhe auf NHN bezogen.

Auf die Zahl der Vollgeschosse wurde verzichtet, da durch die Höhen und Dachneigung eine ausreichende Begrenzung vorliegt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 beibehalten. Eine angemessene Ausnutzung des Grund und Bodens ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neubauten wird gewährleistet. Die Zulässigkeit zur Erhöhung der GRZ durch Nebenanlagen und befestigte Flächen bei Mittelhäusern begründet sich aus der Planung. Hierdurch findet keine übermäßige Versiegelung statt.

#### 6.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Um die städtebauliche Struktur der Umgebung aufzunehmen und fortzusetzen, wird für das reine Wohngebiet die offene Bauweise beibehalten.

#### 6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Die festgesetzte Begrenzung der Wohneinheiten gewährleistet die gewollte städtebauliche minimale Dichte. Bei Inanspruchnahme von weiteren Wohnungen wird der Stellplatzbedarf erhöht und erfordert einen höheren Anspruch der bebauten Fläche bzw. Versiegelung. Weiterhin wird bei Erhöhung der Wohneinheiten der Verkehr im Plangebiet erhöht und führt zu zusätzlichen Immissionsbelastungen. Mit der 1. Änderung werden die Ziele der Planung ausreichend berücksichtigt.

#### 6.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung und zur Freihaltung der den öffentlichen Raum prägenden Vorgärten sind im Plangebiet Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Erreichung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes und zur Sicherung des Verkehrsflusses im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden Garagen und Carports mit einem ausreichend und großen Abstand zur Verkehrsfläche geplant.

Der Freiraum vor Garage und Carport lässt den Raum für einen weiteren PKW-Stellplatz zu.

Die Stellplatzanlagen an der Grundstücksgrenze gegenüber den drei Stadtvielen dienen zusätzlich dem Bedarf der Wohnungen. Durch den Verlauf des natürlichen Geländes in diesem Bereich entsteht an der Grundstücksgrenze in Teilbereichen eine Stützmauer von < 1,0 m. Um eine Blendwirkung zu vermeiden wird zusätzlich zwischen Stellplätze und Stützmauer eine dichte Hecke gepflanzt. Die Zustimmung der Stützmauer wurde bereits bei der Aufstellung des B-Plans durch den Grundstückseigentümer erteilt.

Zur Vermeidung eines uneinheitlichen Bildes und zur Freihaltung des den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenbereiches sind Nebenanlagen im Vorgarten unzulässig.

Um eine Überregulierung zu vermeiden, sind Standorte für Mülltonnen ausnahmsweise zulässig, wenn sie städtebaulich verträglich in die Gestaltung der Architektur und des Vorgartens einbezogen werden.

Zur Durchgrünung der Gartenbereiche, Vermeidung eines ungeordneten städtebaulichen Bildes und zur Begrenzung auf eine einheitliche Größe ist die Errichtung von Nebenanlagen begrenzt.

Nebenanlagen sind innerhalb der Flächen, für die ein Pflanzgebot oder sonstige Festsetzungen bestehen grundsätzlich nicht zulässig, um die Eingrünung des Gebietes und die Entwicklung der anzupflanzenden Grünstrukturen zu gewährleisten. Ausnahmen können für die Aufstellung von Wärmepumpen erteilt werden.

#### 6.7 Gemeinbedarf, Soziale Infrastruktur

Die in Hennef vorhandene Infrastruktur ist ausreichend, so dass durch die Entwicklung des Plangebietes kein zusätzlicher Bedarf entsteht.

#### 6.8 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Dimensionierung und Ausführung der geplanten Erschließungsflächen sind im Plangebiet unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte angemessen. Als Anliegerstraße ist von einer geringen Verkehrsstärke und Geschwindigkeit auszugehen. Die Erschließungsanlage einschl. An-

bindung an die Dürresbachstraße ist bis auf den Endausbau fertig gestellt und durch den öffentlich rechtlichen Vertrag gesichert. Die Planung der 1. Änderung berührt keine Erschließungsflächen und technischen Einrichtungen für das Plangebiet.

#### 6.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im WR1a wird von der Planstraße in westlicher Richtung zur Fläche für das Regenrückhaltebecken ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Hennef für einen Regenwasserkanal eingetragen. Das Leitungsrecht sichert die Durchquerung für den Versorger. Die Leitung kann jedoch durch Garage oder Carport überbaut werden mit der erforderlichen Sicherung des Kanals. Das Leitungsrecht umfasst einen Schutzstreifen von mind. 2,50 m.

Durch die topographische Situation, Höhenlage und Planung des Rückhaltebeckens ist die Ausbildung des Regenwasserkanals über privates Grundstück begründet.

#### 6.8.2 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend Stellplätze für Besucher unter Berücksichtigung der zukünftigen Ein- und Ausfahrten vorgesehen.

Zudem stehen auf den Baugrundstücken und ausgewiesenen Flächen ausreichend Stellplätze für die Bebauung zur Verfügung.

#### 6.8.3 ÖPNV

Durch Buslinien im näheren Umfeld und Haltestellen auf der Dürresbachstraße ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verkehrsgünstig angebunden.

### 6.9 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Mit einer hydraulischen Berechnung zur Kanalverlegung gemäß DWA A 118 wurden die Überstau-nachweise geführt und etwaige Gefährdungen von benachbarten Flächen geprüft. Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens, die Festlegung der Einleitungsmenge in den Kanal, die Art der Drosselein-richtung etc. wurden im Rahmen der Planung gemäß den Richtlinien festgelegt und mit den Stadtbetrie-ben Hennef (AöR) abgestimmt.

#### Schmutzwasser:

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Dürres-bachstraße zugeführt. Die geplanten Häuser an der Dürresbachstraße werden über gemeinsame Haus-anschlüsse direkt an den Kanal in der Dürresbachstraße angeschlossen.

#### Regenwasser:

Gemäß § 51a LWG NW ist das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Eine Versickerung/Verieselung ist jedoch nicht möglich durch die vorhandene Topografie (Geländegefälle bis zu 10 %) und den Bodenverhältnissen.

Eine Abstimmung mit den Stadtbetrieben Hennef (AöR) ergab, dass ein Anschluss an den bestehenden städtischen Regenwasserkanal in der Dürresbachstraße mit Einleitung in den Wolfsbach zulässig ist.

#### Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasser-netz sichergestellt. Die erforderlichen Wassermengen nach den Vorgaben des Brandschutzes / Feuer-wehr stehen zur Verfügung.

## 6.10 Grünflächen

### **Anpflanzungsgebot**

Mit dem festgesetzten Anpflanzungsgebot soll eine ökologisch sinnvolle Eingliederung des Neubaugebietes in die umgebende Landschaft erreicht werden.

### **Ausgleichsflächen**

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Umnutzung des Landschaftsraumes, der Verlust von vorhandenen Biotopstrukturen und der Überbauung bzw. Versiegelung von Bodenflächen stellen nachhaltige und nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die soweit als möglich zu minimieren bzw. auszugleichen sind.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffs wurde außerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Die Sicherstellung der Maßnahmen erfolgte im Durchführungsvertrag.

## 6.11 Immissionsschutz

### **Verkehrslärm, Fluglärm**

Das Plangebiet, Gebäude an der Düresbachstraße, ist dem Verkehrslärm der L 331 ausgesetzt. Das Gutachten des Ingenieurbüros Graner + Partner setzt hier für die Straßenfassaden und Giebel im WR 8a den Schallschutzpegel IV fest. Die Rückseiten der vorbenannten Gebäude sind der Schallschutzklasse II und III zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C der LEP IV des Flughafens Köln / Bonn. In den textlichen Festsetzungen unter Hinweis wird jedoch ergänzend auf einen passiven Lärmschutz verwiesen, um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen. Neben den potentiellen Beeinträchtigungen können in Spitzenbereichen die Lärmimmissionen durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Hieraus begründet sich der Hinweis auf passive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet.

## 6.12 Altlasten / Altstandorte

Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht vorhanden.

## 6.13 Denkmalschutz, Umgebungsschutz

Das Klostergebäude, Kirche, Ökonomiegebäude und das Wirtschaftsgebäude stehen unter Denkmalschutz. Hierzu zählen die Freiflächen und der Friedhof.

## 6.14 Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB werden Vorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, die Konzeption der geplanten Bebauung, insbesondere mit den Festsetzungen zur äußeren Form der Baukörper in den baulichen Bestand einzufügen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit ein möglichst großer Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt. Der Teil des Vorhabens soll jedoch in Abstimmung auf Form und Material für die einzelnen Gebäude Berücksichtigung finden.

Durch die Beschränkung der Länge und Form von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerggiebeln soll die festgesetzte Höhe am Gebäude die städtebaulich gewollten Dimensionen wahren. Um eine insgesamt homogene und zurückhaltende Quartiersgestaltung zu erreichen, sind nur Dachziegel in dunklen Farbtönen oder Metall - Titanzink oder Kupfer - zulässig. Weiterhin werden begrünte Dächer

und Flächen für Solaranlagen zugelassen. Zur weiteren Konkretisierung wurden die RAL-Farben der Ziegel benannt oder ähnlich.

Die festgesetzte Dachneigung (WR 6a) ermöglicht für die Gegend charakteristische Gebäude mit wohlproportioniertem Volumen.

Für die freie Bebauung wurde aus Rücksicht einer offenen Gestaltung keine besondere Dachform festgesetzt. Hieraus begründet sich der zulässige Flachdachanteil. Die Firstrichtung wurde für die Bereiche WR 1a und WR 8a festgesetzt, um eine abgestimmte Dachlandschaft zu gewährleisten. Ein Zeltdach wird hierbei nicht ausgeschlossen. Hierdurch kann sich noch eine geordnete städtebauliche Situation entwickeln, mit dem Vorzeichen einer modernen Architektur.

Im Plangebiet sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und eingeschossige Anbauten als Flachdachbauten oder geneigte Dächer dem Hauptgebäude in Neigung und Material angepasst zulässig, um eine städtebaulich geordnete Struktur in Bezug auf die Dachform zwischen Haupt- und Nebenanlagen zu gewährleisten.

Zur Verbesserung der Ökologie und Reduzierung von Niederschlagswassermengen sind die Flachdächer der Nebenanlagen zu begrünen.

#### **Einfriedung und Freiflächengestaltung**

Die Festsetzung der Grundstückseinfriedung und Stützmauern regelt den gestalterisch wichtigen Übergang von öffentlicher zu privater Grundstücksfläche. Zur Vermeidung eines unattraktiven öffentlichen Straßenraums die Höhe der Einfriedungen begrenzt. Feste Grundstückseinfriedungen an den privaten Grundstücksflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, um die Frei- und Grünflächen weitgehend erhebbar zu machen, als auch nachbarliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Als Sichtschutz dienende Hecken sind davon ausgenommen.

Als feste Grundstückseinfriedungen sind Zäune aus grobmaschigem Drahtgeflecht zulässig. Sockelmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,20 m über der Oberkante der fertig gestellten Verkehrsfläche, die zur unmittelbaren Erschließung dient, zulässig.

In Bereichen von Terrassen und Freisitzen, die unmittelbar an die Gebäudewand angrenzen, sind Trennwände entlang der Grundstücksgrenzen bis zu 2,50 m Länge und 2,00 m Höhe zulässig, um eine gewisse Privatsphäre durch eine nicht Einsehbarkeit in diesem Bereich zu gewährleisten.

Höhenabstufungen im Gelände und an Grundstücksgrenzen sollen in Form von Böschungen erfolgen, um fließende Übergänge im Gelände ohne Kanten oder Stützmauern zu gewährleisten.

Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m werden in Teilbereichen zugelassen, in denen die besondere Höhensituation dies erfordert. Die Stützmauer dient z. Tl. dem Auffangen von Oberflächenwasser und zum Schutz der darunter liegenden Nachbarn.

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>7. Auswirkungen auf die Umwelt</b> |
|---------------------------------------|

Kurzaussage zur 1. Änderung V01.34 „Kloster Geisingen“ Hennef (Sieg), durch das Ing.-Büro I. Rietmann, Königswinter:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf den Großteil der nördlichen Hälfte des Vortabenbezogenen Bebauungsplanes V01.34 ‚Kloster Geisingen‘ westlich und östlich der mittleren Erschließungsstraße und teilt sich in zwei Bereiche.

Die beiden Änderungsbereiche erfahren in der Bebauungsdichte (Grundflächenzahl, GRZ 0,4) keine Veränderung gegenüber dem ursprünglichen Planstand von 2007. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bleibt somit zu der im Jahr 2007 erfolgten Bilanz unverändert.

Dennoch ergeben sich geringfügige Änderungen, die hier kurz angesprochen und landschaftsrechtlich eingeschätzt werden sollen.

Der westliche Bereich erfährt eine Veränderung bezüglich der Grundstücksaufteilung und der dazugehörigen Nebenanlagen. Je zwei Grundstücke entlang der Erschließungsstraße im WR 1a werden zusammengelegt, sodass aus 3 Doppelhaushälften mit 6 Grundstücken nun 3 Einzelhäuser auf je einem Grundstück werden. Die dazugehörigen Nebenanlagen mit zuvor 7 Garagen reduzieren sich auf 6 Garagen (d.h. 2 je Grundstück). Dies bedeutet eine geringfügige Reduzierung der Flächenversiegelung und somit weniger Eingriff in den Boden.

Der Vortabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01.34 von 2007 stellt im östlichen Änderungsbereich eine geschlossene Reihenhausbauung aus 12 Grundstücken mit Stellplätzen, Garage und/oder Carport dar. Mit der 1. Änderung im WR 6a wird künftig eine offene Bebauung mit 3 Einzelhäusern möglich. Zur Unterbringung der notwendigen PKW-Stellplätze erfährt dieser Bereich eine Unterbauung durch eine Tiefgarage.

Gegenüber der ursprünglichen Planung stellt sich die offene Bauweise positiver insbesondere für die Landschaftsfaktoren Klima/Luft und Fauna dar. Kaltluft / Frischluft kann von den östlichen höher gelegenen Grünflächen durch die Bebauung abfließen und weiter in das Stadlinnere gelangen und wird nicht durch eine Riegelbebauung gestoppt. Die Durchgängigkeit der Grundstücke stellt auch eine Verbesserung für die Tierwelt dar (Passierbarkeit für niedrig fliegende Vögel, Fledermäuse, Insekten sowie bodenlebende Tiere).

Der Bau der Tiefgarage erhöht zwar den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt. Die Tiefgaragenoberflächen werden jedoch begrünt, so dass insgesamt ein höherer Grünflächenanteil im B-Plan erzielt wird.

## **8. Realisierung der Planung**

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenverordneten Maßnahmen erforderlich. Zwischen dem Vortabenträger und der Stadt Hennef wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen. Darin wurden alle Vorgaben und Inhalte für die Realisierung des Vortabens einschließlich der Erschließung vereinbart. Durch die 1. Änderung muss eine Korrektur und Anpassung erfolgen.

Diese Begründung wurde ausgearbeitet durch den Architekten und Stadtplaner Heinz Hennes in Zusammenarbeit mit dem Ing.-Büro Rietmann und der Stadt Hennef.

Lohmar, 28.10.2010

Heinz Hennes, Architekt BDB und Stadtplaner

# Aussengestaltungsplan

## Pflanzliste gem. B-Plan

Pflanzung von Obstgehölzen in der verbleibenden Grünfläche des Klostergeländes

### Obstgehölze: Bäume

*Rhusavium* (Südbirne)  
*Rhuschreica* (Plaurie, Zwetsche)  
*Rhuscrasus* (Sauerbire)  
*Rhuscommunis* (Birn)  
*Malusdomestica* (Apfel)  
*Sorbusdomestica* (Speierling)  
*Ligustrumregia* (Viburnum)

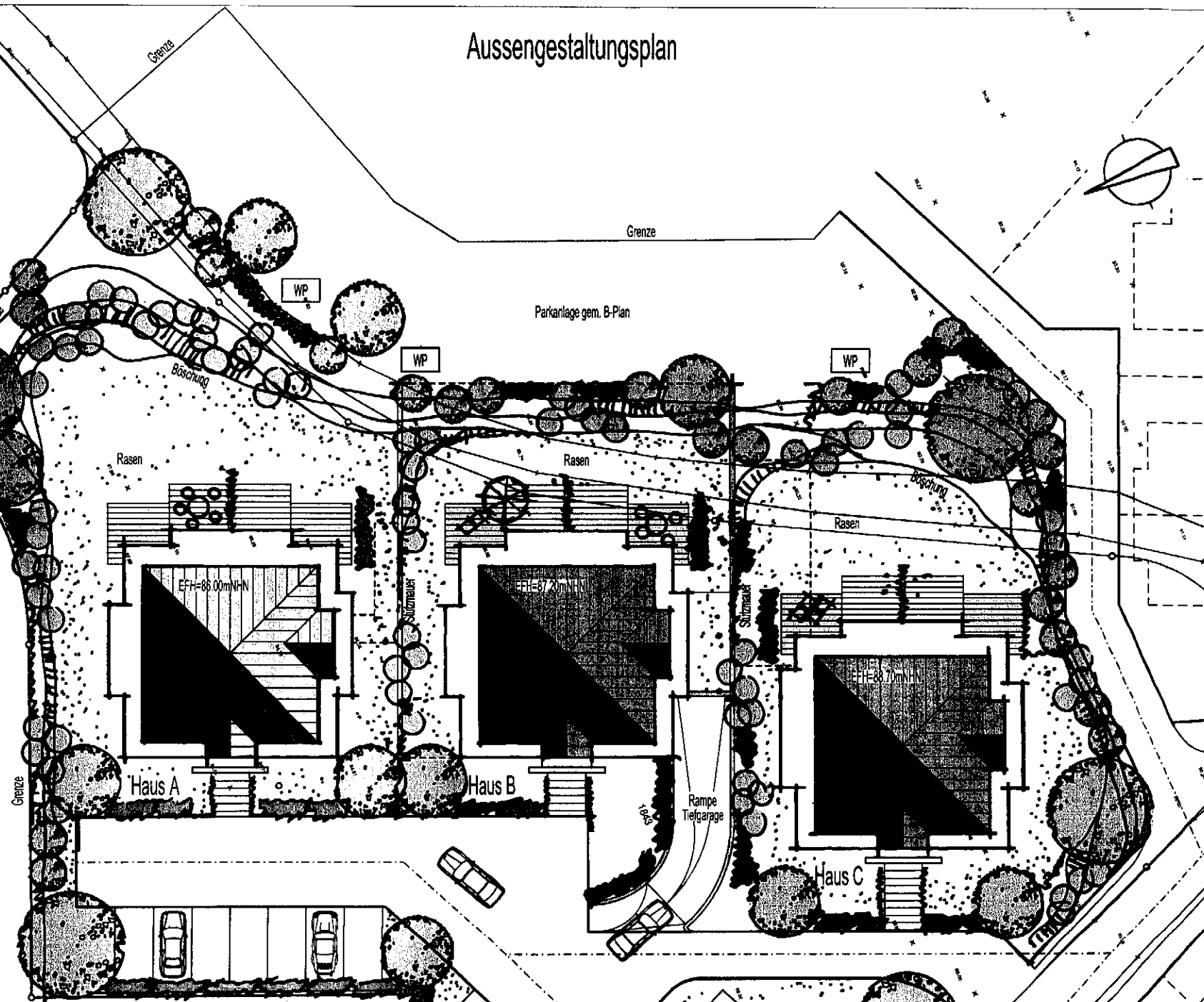
Pflanzung einer Hecke zwischen Stützmauer (Grenze) und Stellplatzanlage (Reihenhäuser)

### Heckenpflanzen (je lfd. Meter ca. 2,5 Pflanzen)

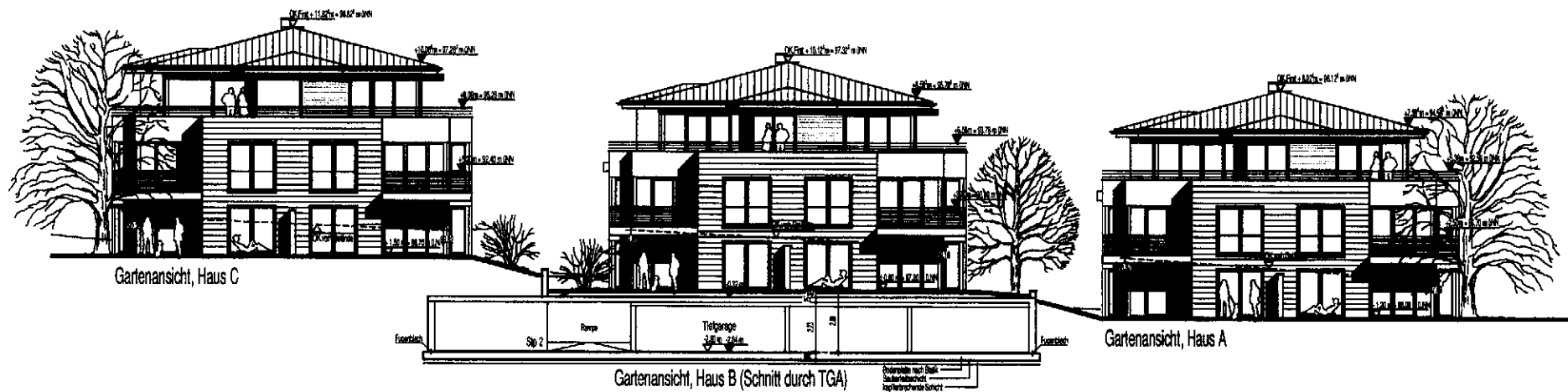
*Carpinusbetulus* (Gemeine-Hirteneiche)  
*Rhusyvelica* (Foldeiche)  
*Ligustrumvulgare* (Gemeiner Liguster)

### Neuanlage von Hausgärten

Die nicht überbauten und für Zufahrten, Stellplätze sowie Nebenanlagen nicht befestigten Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Auf den Grundstücken ist jeweils ein heimischer Laubbau zu pflanzen, als Hochstamm 3xv, StU, 16cm. Zu verwenden sind Laubgehölze der Gehölzliste der Stadt Hennef.









## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2010/2063  
**Datum:** 28.10.2010

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

| Gremium                                   | Sitzung am | Öffentlich / nicht öffentlich |
|-------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung | 11.11.2010 | öffentlich                    |
| Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss   | 24.01.2011 | öffentlich                    |
| Rat                                       | 14.02.2011 | öffentlich                    |

### Tagesordnung

#### **Haushaltsberatung 2011;**

Einbringung des Haushaltsentwurfs für das Budget des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung  
(Empfehlung an den Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss)

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) empfiehlt, der Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss möge beschließen:**

**Der Haushaltsentwurf für das Budget des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung für das Haushaltsjahr 2011, soweit in der Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung liegend, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.**

### Begründung

Der Entwurf des Haushaltsplanes 2011 wird am 29.11.2010 in den Rat der Stadt Hennef (Sieg) eingebracht. Die Fachausschussberatungen finden damit in diesem Jahr vor der Haushaltseinbringung statt, da die Landesdaten zu den allgemeinen Finanzen noch nicht vorliegen. Die Fachausschüsse beraten die Details ihrer Budgets und beschließen eine Empfehlung für die abschließende Sitzung des Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschusses am 24.01.2011.

Im Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) soll nunmehr das Budget des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung, soweit es in dessen Zuständigkeit fällt, beraten und beschlossen werden.

Der so beratene Haushalt wird abschließend dem Rat der Stadt Hennef (Sieg) zur Verabschiedung am 14.02.2011 zugeleitet.

*Hinweis: Bitte den Haushaltsentwurf 2011 zur Sitzung mitbringen !!!*

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

### Mitzeichnung:

|       |          |       |          |
|-------|----------|-------|----------|
| Name: | Paraphe: | Name: | Paraphe: |
| _____ | _____    | _____ | _____    |
| _____ | _____    | _____ | _____    |

Hennef (Sieg), den 28.10.2010

K. Pipke

### Anlage:

- Erläuterungen zum Budget des Amtes 61

## **Budget des Amtes 61;**

1. Erläuterungen zum Haushaltsentwurf 2011
2. Gliederung der Bedarfspositionen nach der Zuständigkeit der einzelnen Fachaus-schüsse

### **1. Erläuterungen zum Haushaltsentwurf 2011**

#### **a) Einnahmen**

- Verwaltungsgebühren und Kataster **12.000,-- €**
- Kostenbeteiligung Anrufsammeltaxi **50.000,-- €**  
(Der Rhein-Sieg-Kreis gewährt einen Kostenzuschuss zum Fahrkosten-  
defizit im AST - Verkehr. Die aktuelle Nachfrageentwicklung wurde im  
Ansatz berücksichtigt.)
- Refinanzierung v. Vorleistungen zugunsten Dritter **25.000,-- €**
- Gebietsentwicklung Siegbogen **20.000,-- €**  
(Der Ansatz setzt sich wie folgt zusammen:
  - Im Siegbogen:  
5.000,-- € Städtebauliche Planungen
  - Neuaufstellung BP in Weltergoven:  
15.000,-- € Grünkonzept/Umweltbericht, Lärmgutachten, Vermessung.  
Es erfolgt eine Kostenerstattung durch die Stadtbetriebe Hennef AÖR.)

#### **b) Ausgaben**

- Kosten Anrufsammeltaxi **100.000,-- €**  
(Der Ansatz setzt sich zusammen aus AST–Verkehr Hennef, Hennef Süd  
u. Uckerath, Haltestellennachrüstung, Ersatzschilder u. Werbemaßnah-  
men. Die Kosten für das Einnahmedefizit werden zu 50 % vom RSK mit-  
finanziert. Die aktuelle Nachfrageentwicklung wurde im Ansatz berücksich-  
tigt.)
- Vorleistungen Dritter aufgr. städtebaul. Verträge **25.000,-- €**
- Sächlicher Verwaltungsaufwand **15.000,-- €**  
(Der Ansatz wird für Fortbildung, Literatur, Fahrtkosten, Lichtpauspapier  
u. sonstiges Büromaterial benötigt.)
- BP 12.3, Uckerath, Kantelberg **5.000,-- €**  
(Das Verfahren ist zur städtebaulichen Neuordnung der übergroßen  
Grundstücke in diesem Bereich erforderlich. Da dieses Verfahren in 2010  
nicht durchgeführt wurde, wird der Betrag in 2011 erneut etatisiert.)
- Gebietsentwicklung Siegbogen **20.000,-- €**

- BP Nr. 16.8 und 43. FNP – Änd. Happerschoß, St. Ansgar **5.000,-- €**  
(Die Aufstellung des BP Nr. 16.8 und der 43. FNP – Ä. Happerschoß, St. Ansgar, ist notwendig, um in diesem Bereich keine ungeordnete Situation nach § 34 BauGB entstehen zu lassen. Die einleitenden Beschlüsse für diese beiden Verfahren wurden bereits im Juni 2010 gefasst.)
  
- Abführung Katastergebühren an RSK **1.500,-- €**
  
- FNP – Neuaufstellung **100.000,-- €**  
(Ansatz 2012                      Ansatz 2013                      Ansatz 2014  
30.000,-- €                      0,-- €                      0,-- €)
  
- Erläuterung 2011:  
Die vorgen. Beträge setzen sich wie folgt zusammen:
  - Restarbeiten Umweltbericht 10.000,-- €
  - Städteplanerische Leistungen 70.000,-- €  
(jeweils einschließlich 2010 nicht in Anspruch  
genommene Mittel i.H.v. insgesamt 20.000,-- €  
u. Honorarerhöhung aufgr. HOAI - Novelle i.H.v.  
insgesamt 20.000,-- €)
  - Ergänzt. Gutachten (z.B. Windenergiestandorte) 20.000,-- €
  
- Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWGs) **1.000,-- €**  
(GWGs sind im Finanzplan zu etatisieren. Der Betrag wird für Bücher / Kommentierungen und Büromaterialien, wie bspw. Schneidebretter, Papierrollenwagen, o.ä., deren Wert zwischen 71,40 € brutto und 487,90 € brutto liegt, benötigt.)

## **2. Gliederung der Bedarfspositionen nach der Zuständigkeit der einzelnen Fachausschüsse**

### **a) Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg):**

- Verwaltungsgebühren und Kataster
- Refinanzierung v. Vorleistungen zugunsten Dritter
- Sächlicher Verwaltungsaufwand
- Vorleistungen Dritter aufgrund städtebaulicher Verträge
- Abführung Katastergebühren an Rhein-Sieg-Kreis
- Gebietsentwicklung Siegbogen (Ertrag u. Aufwand)
- FNP – Neuaufstellung
- GWGs

### **b) Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg):**

- Verwaltungsgebühren und Kataster
- Kostenbeteiligung Anrufsammeltaxi
- Refinanzierung v. Vorleistungen zugunsten Dritter
- Sächlicher Verwaltungsaufwand
- Vorleistungen Dritter aufgrund städtebaulicher Verträge
- Kosten Anrufsammeltaxi
- Abführung Katastergebühren an RSK
- FNP – Neuaufstellung
- BP 12.3 Uckerath, Kantelberg
- BP Nr. 16.8 und 43. FNP – Änd. Happerschoß, St. Ansgar
- Gebietsentwicklung Siegbogen, bezogen auf BP Weldergoven (Ertrag u. Aufwand)
- GWGs



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung

**TOP:** \_\_\_\_\_

**Vorl.Nr.:** V/2010/2065

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

**Datum:** 26.10.2010

| Gremium                                   | Sitzung am | Öffentlich / nicht öffentlich |
|-------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung | 11.11.2010 | öffentlich                    |

### Tagesordnung

Abwägung im Sinne von § 125 Baugesetzbuch (BauGB), Hennef (Sieg)- Zentrum,  
Stichweg Bismarckstraße (Gärtnereigelände)

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

**Die Erschließungsanlage „Stichweg Bismarckstraße“ entspricht gem. § 125 Abs. 2 den in § 1 Abs. 4 bis Abs. 7 BauGB gestellten Anforderungen. Der Ausbau des im beigefügten Übersichtsplan dargestellten Stichweges ist für die Erschließung der angrenzenden, im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB befindlichen Grundstücke erforderlich.**

### Begründung

An der Bismarckstraße wird auf einem ehemaligen Gärtnereigelände ein weiteres kleines Wohngebiet entstehen, das durch einen Stichweg angebunden werden soll.

Die Herstellung soll über einen Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB geregelt werden. Wenn ein Bebauungsplan so wie in diesem Fall nicht vorliegt, ist eine Abwägung nach § 125 BauGB durchzuführen.

Erschließungsanlagen dürfen nur hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen, d.h. sie müssen die Grundsätze der Bauleitplanung erfüllen. Somit ist in diesem Fall eine Abwägung im Sinne von § 125 BauGB erforderlich; alle von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Ein ordnungsgemäßer Ausbau ist erforderlich, um die angrenzenden, innerhalb der im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB befindlichen Grundstücke zu erschließen. Die Belange des § 1 Abs. 4 bis 7 werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

In dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan ist der auszubauende Bereich dargestellt. Ein ebenfalls beigefügter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag trifft Aussagen zur Umweltrelevanz des Straßenbaus. Der bilanzierte Ausgleich fällt so gering aus, dass der Eingriff auf den entstehenden Hausgärten kompensiert werden kann.

### 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 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 | <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 02.11.2010

Klaus Pipke

**Anlagen:**

- **Übersichtsplan**
- **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**