

B 1

Eheleute

██████████
Holzgasse ████
53773 Hennef
Tel. 02242 ████

26.04.2010

≡ 7.05.10
S.S.

Stadt Hennef
Der Bürgermeister
Planungsamt
Herr Schüssler
Dickstraße
53773 Hennef

6/11 pp 10.05.10

Änderung des Bebauungsplanes Hennef - Heisterschoss West
Eingabe zu Anregungen und Bedenken

Sehr geehrter Herr Schüssler,

zuerst möchten wir uns bedanken, für die freundliche Auskunft, über den Planstand der Änderung des
Bebauungsplanes, im Ihrem Hause.

Zu den einzelnen Vorschlägen möchten wir wie folgt Stellung nehmen und unsere Anregungen und
Bedenken äußern.

Variante 01: Diesem Vorschlag stimmen wir ausdrücklich zu. ⊕

Hier besteht die Möglichkeit im Verbund mit dem Ausbau der Straße „Zur Hütte“
die Verkehrsführung durch eine verringerte Straßenbreite auf 3,50 m und eine
vorgegebene Fahrtrichtung so zu lenken, dass es für alle Anwohner in einem
erträglichen Rahmen des Verkehrsaufkommens und der Lärmbelastigung kommt. Die
Straßen würden so nicht als Durchgangsstraßen, sondern nur als Anwohnerstraßen
fungieren. Des Weiteren wird die Situation im Bereich Zum Metzengarten / Bergische
Straße entschärft. Hier ist die Straßenbreite durch die vorhandene Bebauung sehr eng
vorgegeben. Eine Verbreiterung in diesem Bereich auf die geplante Breite von 5,00 m,
ist hier nur schwer zu verwirklichen. Die Rettungskräfte hätten jedoch
uneingeschränkt die Möglichkeit alle Wohnhäuser zu erreichen.

Variante 02: Diesen Vorschlag lehnen wir ab. Durch den geplanten Ausbau der Straßenbreite auf
5,00 m und die geplante zusätzliche Verbreiterung, um einem Müllfahrzeug die
Wendemöglichkeit zu geben, hat zur Folge, dass die Straße als Durchgangsstraße
genutzt wird. Im Bereich „Zum Metzengarten“ wird durch die „geplanten“ wendenden
Müllfahrzeuge in den frühen Morgenstunden ein hoher Lärmpegel, verstärkt durch
Schallentwicklung, zwischen den eng stehenden Wohnhäusern auftreten. (rückwärts
fahrende Müllfahrzeuge verursachen ein sehr schnelles Piepsignal durch den
Rückfahrassistent) Bitte beachten Sie bei Ihren Wertungen unbedingt hier die
Örtlichkeiten und Gegebenheiten. Die Müllfahrzeuge starten morgens bereits um vor
6.00 Uhr, egal an welchen Wochentagen. Denkbar wäre jedoch die Möglichkeit die
Müllkonnern zu der Straße Holzgasse zu bringen. Die Straße zum Metzengarten läuft
im weiteren Verlauf mit einer Rechtskurve auf die Holzgasse zu. Hier wäre die
Möglichkeit einer äußeren Umfahrung im Verbund mit der Erschließung der Straße
„Zur Hütte“(ebenfalls mit vorgegebener Fahrtrichtung als Einbahnstraße) planbar. ⊖

Die Müllkonnern könnten so an einem neuen Sammelpunkt aufgestellt und ohne
Probleme abgefahren werden.

Alle Anwohner stellen schon seit Jahren die Mülltonnen an Sammelpunkten auf. Die vorhandenen Sammelpunkte würden so entlastet, hier wäre auch kein Rückwärtsgang mehr nötig. Die fahrenden Müllfahrzeuge verursachen einen geringeren Lärmpegel, weil keine Piepsignale mehr wie beim Rückwärtsfahren anfallen.

Die geplante Wendefläche mit Überhangfläche lädt jedoch ein, hier Fahrzeuge abzustellen, die dann ggf. den Müllfahrzeugen die Wendemöglichkeit nehmen. Selbst eine verkehrsrechtliche Anordnung durch Verkehrszeichen, würde hier in diesem denkbaren Problem keine Abhilfe schaffen. In einer solchen Situation wäre dem Müllfahrzeug der Weg aus der Straße „Zum Metzengarten“ versperrt.

Wir äußern generell Bedenken über diese Wendemöglichkeit, da wir in der planerischen Darstellung keine eingezeichnete Schleppkurve vorfinden, die gewährleisten würde, dass die Fahrzeuge in nur einem Wendegang die Wendung vollziehen könnten.

Eine neue Lärmbelastung ist im Sinne aller Anwohner zu vermeiden, da die Nachtruhe durch den Flugverkehr ohnehin schon zu Schlafbeeinträchtigungen führt und nicht noch zusätzlich verschärft werden sollte.

Bei einer Ortsbesichtigung der Mitarbeiter des Grünflächenamtes vor einigen Monaten, wurde durch einen Mitarbeiter geäußert, dass gerade, nun der als Wendefläche geplanter Bereich, als Grünausgleich für versiegelte Flächen ausgewiesen werden sollte. Dies wäre nach Ihrem Vorschlag Nr. 1 möglich und durch die Anwohner befürwortet. Für diesen Bereich besteht Kaufinteresse der unmittelbaren Anwohner, die gewährleisten würden, dass hier keinerlei Versiegelung vorgenommen würde. Gerne sind wir bereit, die Örtlichkeit zusammen mit Ihnen und dem Grünflächenamt zu planen.

Durch eine Planung der Straßen „Zum Metzengarten und Zur Hütte“ auf eine geringere Breite von 3,50m, ist gewährleistet, dass alle Hilfskräfte die Wohnhäuser erreichen können. Es werden in einer solchen Planung auf die Stadt Hennef weniger Grundstückszukauf zukommen und die Anwohner wären durch einen geringeren Ausbaukostenzuschuss ebenfalls entlastet. Bitte denken Sie an die Situation im Bereich des Ausbaus „Heisterschoss Ost“. Neue Klageverfahren der Anwohner hier im Bereich bringen den Ausbau nicht voran.

Gerne stehen wir Ihnen in einem Ortstermin oder Gesprächstermin bereit, um unsere Positionen und Wünsche genauer zu erläutern. Wir bedanken uns im Vorfeld über die Annahme unserer Vorschläge.

Mit freundlichen Grüßen



18.04.2010

32

Postanschrift: c/o [REDACTED] 53773 Hennef (Sieg)

E: 18.04.10



Amt für Stadtplanung
und -entwicklung der
Stadt Hennef
Frankfurter Straße 97
53773 Hennef (Sieg)

6111 für 10.05.10

12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr: 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß – West
Aufstellungsbeschluss sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 Baugesetzbuch
(BauGB); Mitteilungsblatt und Amtsblatt der Stadt Hennef vom Mittwoch, den 31.März 2010

hier: Stellungnahme zum v.g. Bebauungsplanvorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Grundbesitzes Gemarkung Happerschoß, Flur 8, Flurstück 79,
Der Metzengarten.

Mit der vorgestellten „Variante 03 “ der Entwurfsplanung bin ich nicht einverstanden, da von meinem
nur in der oberen Hälfte bebaubaren Teil des Flurstücks 79 öffentliche Verkehrsflächen beansprucht
werden. Hierdurch wird die vorgesehene Bebauung auf meinem Grundstück sehr negativ beeinflusst
und eingeschränkt.



Daher bin ich nicht gewillt, von meinem Grundstück eine Teilfläche für öffentliche Verkehrsflächen
abzugeben.

Zukünftige Schreiben in Angelegenheiten des v.g. Bebauungsplanes und Straßenangelegenheiten
bitte ich an die angegebene Postanschrift zu senden.

Mit freundlichen Grüßen

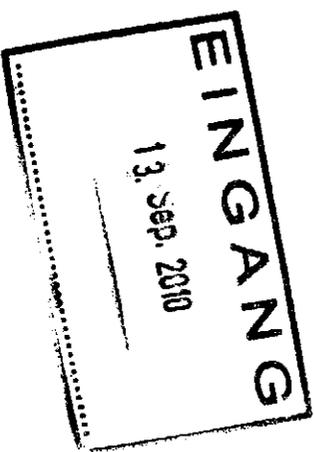
[Handwritten signature]

~~_____~~
~~_____~~
53775 Hennef

33

Heisterschoss, den 9.9.2010

Stadt Hennef
Amt für Stadtpfplanung
z.Hd. Herrn Schnuessler
Postfach 1562
53762 HENNEF



611 No 22.09.10

Straßenbau in Heisterschoss / West
hier : EINSPRUCH gegen die sogenannte Variante 3 im Bereich Holzgasse 25 b

Sehr geehrter Herr Schnuessler ,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Ausbau der Straße im Bereich des Grundstückes
Gemarkung : Happerschoss Flur : 8 Flurstück : 78 !

Begründung : Am 1.6.2005 wurde mir auf Grund des Bebauungsplanes Nr. 17.2
Hennef / Heisterschoss West , für dieses Grundstück unter dem
Aktenzeichen 630.058 462 025 b-E6/05 eine Baugenehmigung
für ein Einfamilienhaus mit Garage erteilt. Diese Baugenehmigung
ist mir bis heute immer verlängert worden und in Kürze soll das
Grundstück bebaut werden.
Wenn sie hier, wie in der o.a. Variante eine Einbuchung von ca. 2,00 m
oder 2,50 m vorsehen ,ist dieganze Bebauung für dieses kleine
Grundstück hinfällig.

Ich bitte sie höflichst auf diese Einbuchung zu verzichten, insbesondere
da diese in dem noch bestehenden und rechtsgültigen Bebauungsplan
nicht vorgesehen ist.

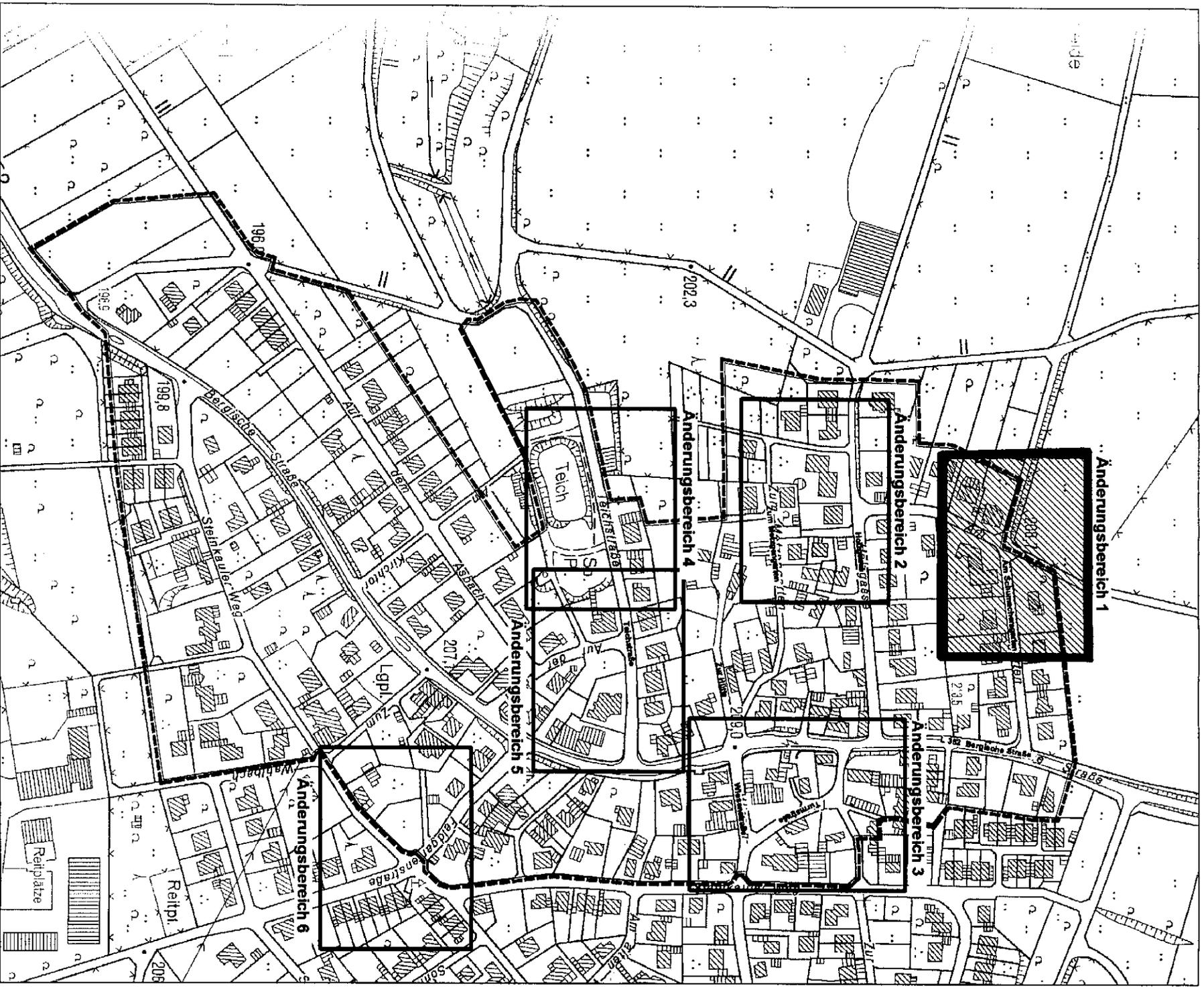
In der Hoffnung auf eine dementsprechende positive Antwort verbleibe ich ,

Mit freundlichen Grüßen

~~_____~~

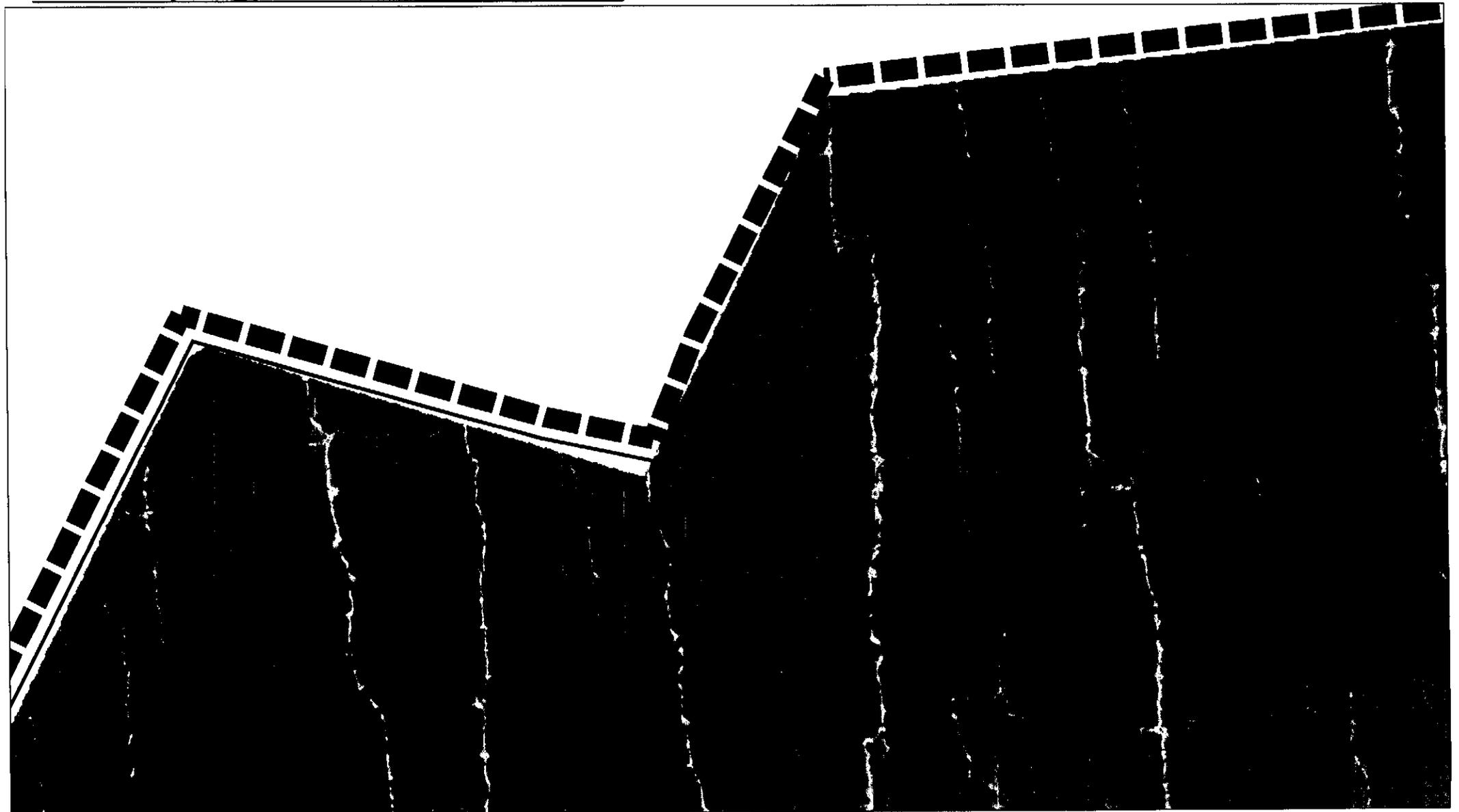
1. Anlage : Baugenehmigung, Lageplan

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.2
Hennef (Sieg) - Heisterschoß West
Übersicht 12. Änderung**



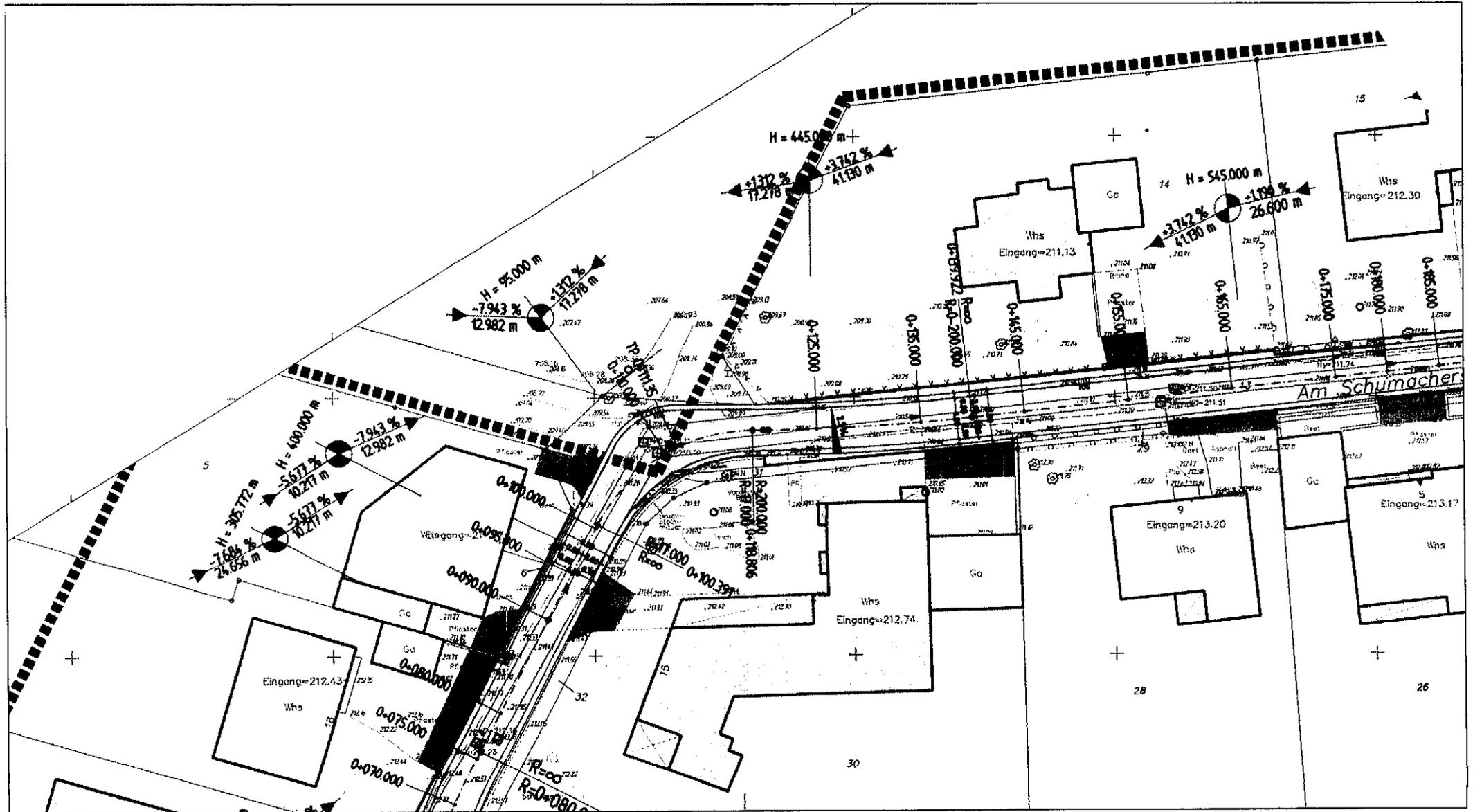
Bestehender Bebauungsplan Nr. 17.2
Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West

Änderungsbereich 1



Straßenplanung Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West

Änderungsbereich 1



Bebauungsplanvorentwurf 12. Änderung
Nr. 17.2 Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West

Änderungsbereich 1

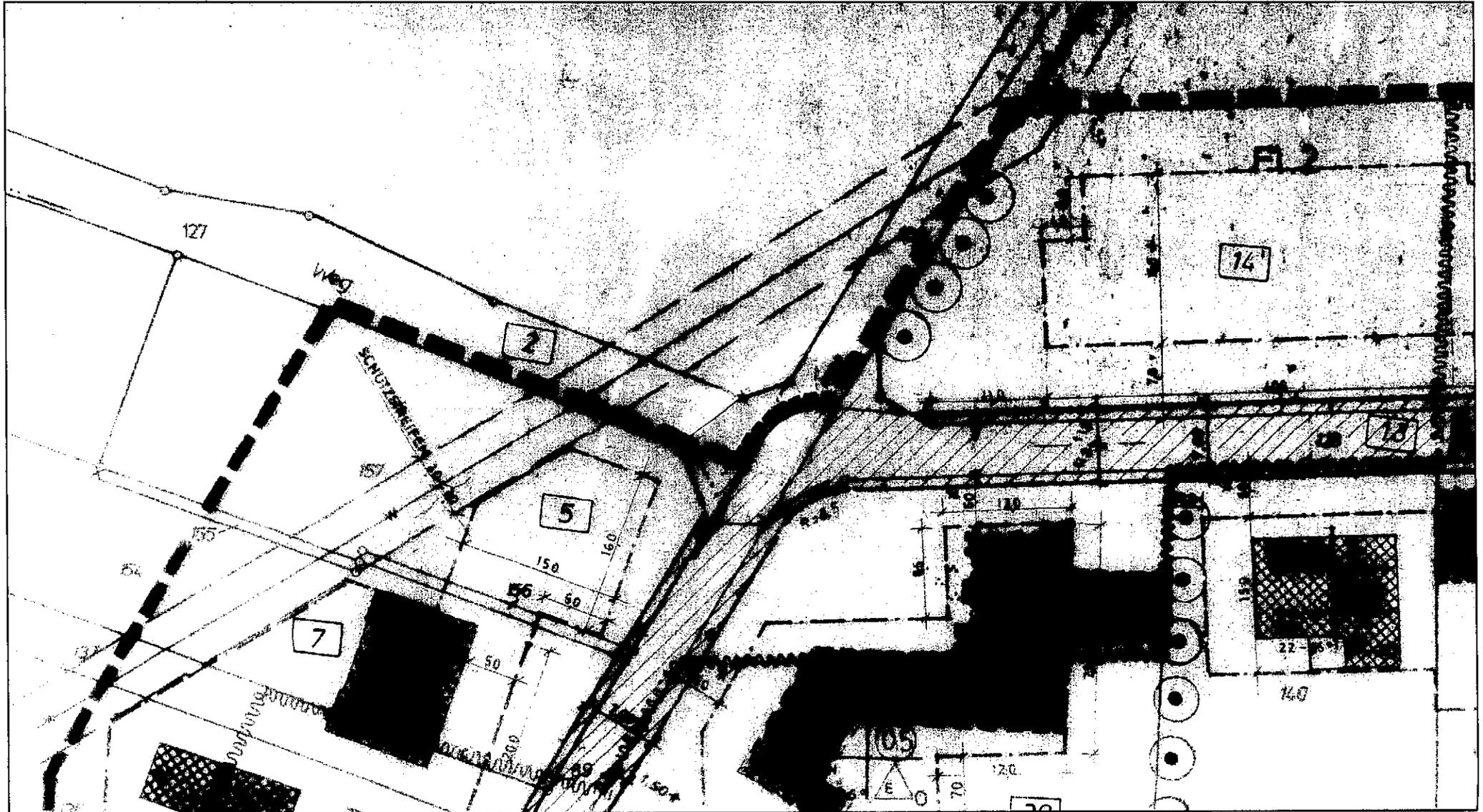


Fig 30341/1

Andreas und Beate Rosen

Hennef, 30. März. 2011

Holzgasse 25

53773 Hennef

Stadt Hennef

Postfach 1562

43762 Hennef

*6m
10.04.11
SR*

Gemarkung Happerschoß, Flur 8, Flurstück 75, Hennef, Holzgasse 25

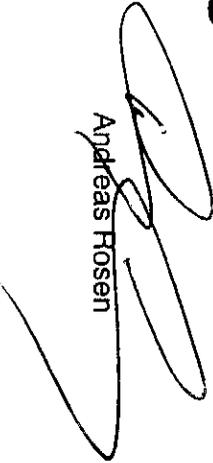
Sehr geehrte Damen und Herren,

da wir das Grundstück im Rahmen der Erbschaftsregelung teilen wollen, haben Sie uns darauf aufmerksam gemacht, dass das Grundstück noch nicht bebaubar ist.

Änderung des Bebauungsplans für

Hiermit beantragen wir die ~~Genehmigung zur Bebauung~~ dieses Grundstücks und der sich dann ergebenden Teilungsgrundstücke gemäß Ihren Vorgaben.

Mit freundlichen Grüßen


Andreas Rosen

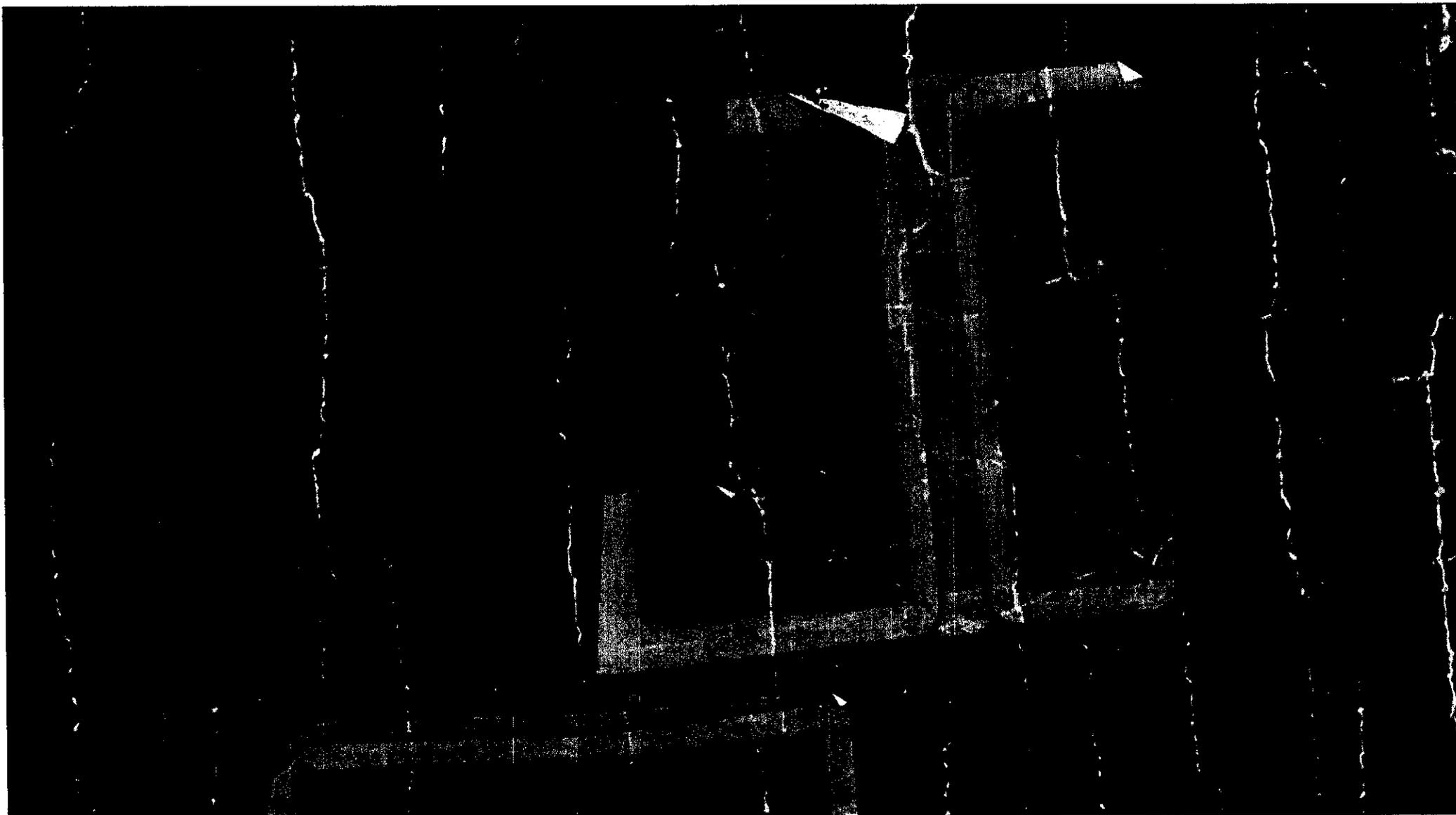

Beate Rosen

*in Planung
30.3.11*

Hennef, den 30. März 2011

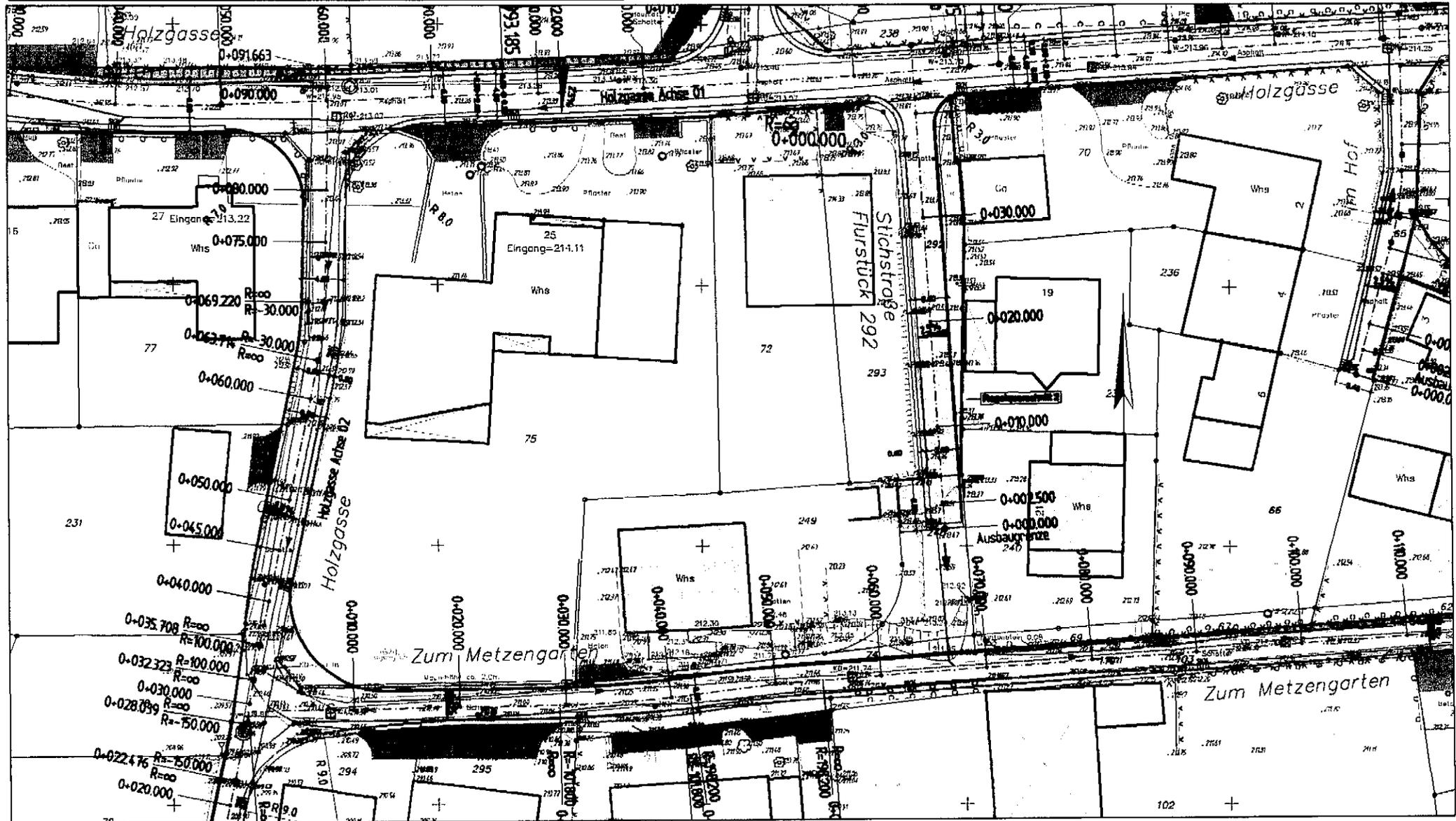
Bestehender Bebauungsplan Nr. 17.2
Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West

Änderungsbereich 2



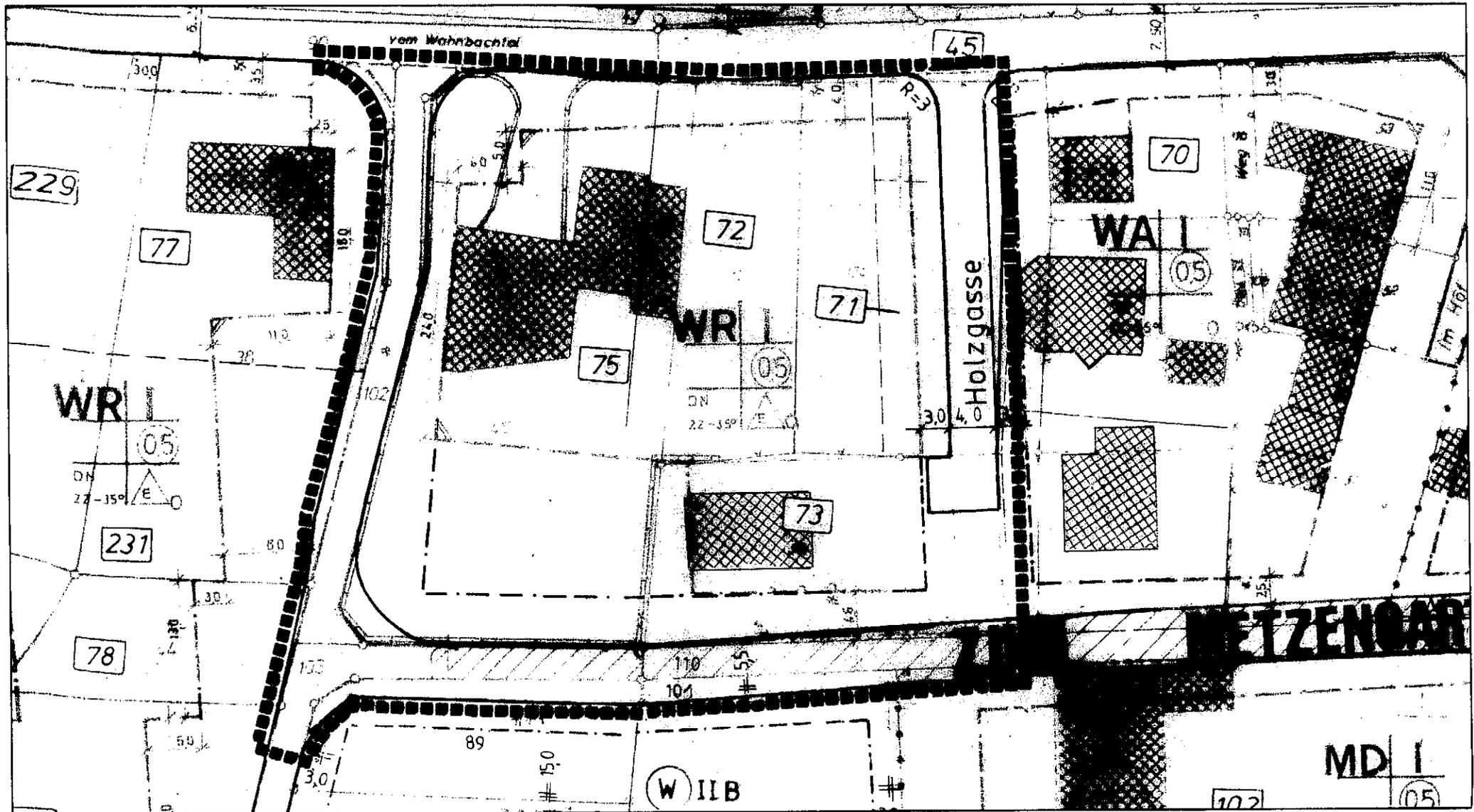
Straßenplanung Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West

Änderungsbereich 2



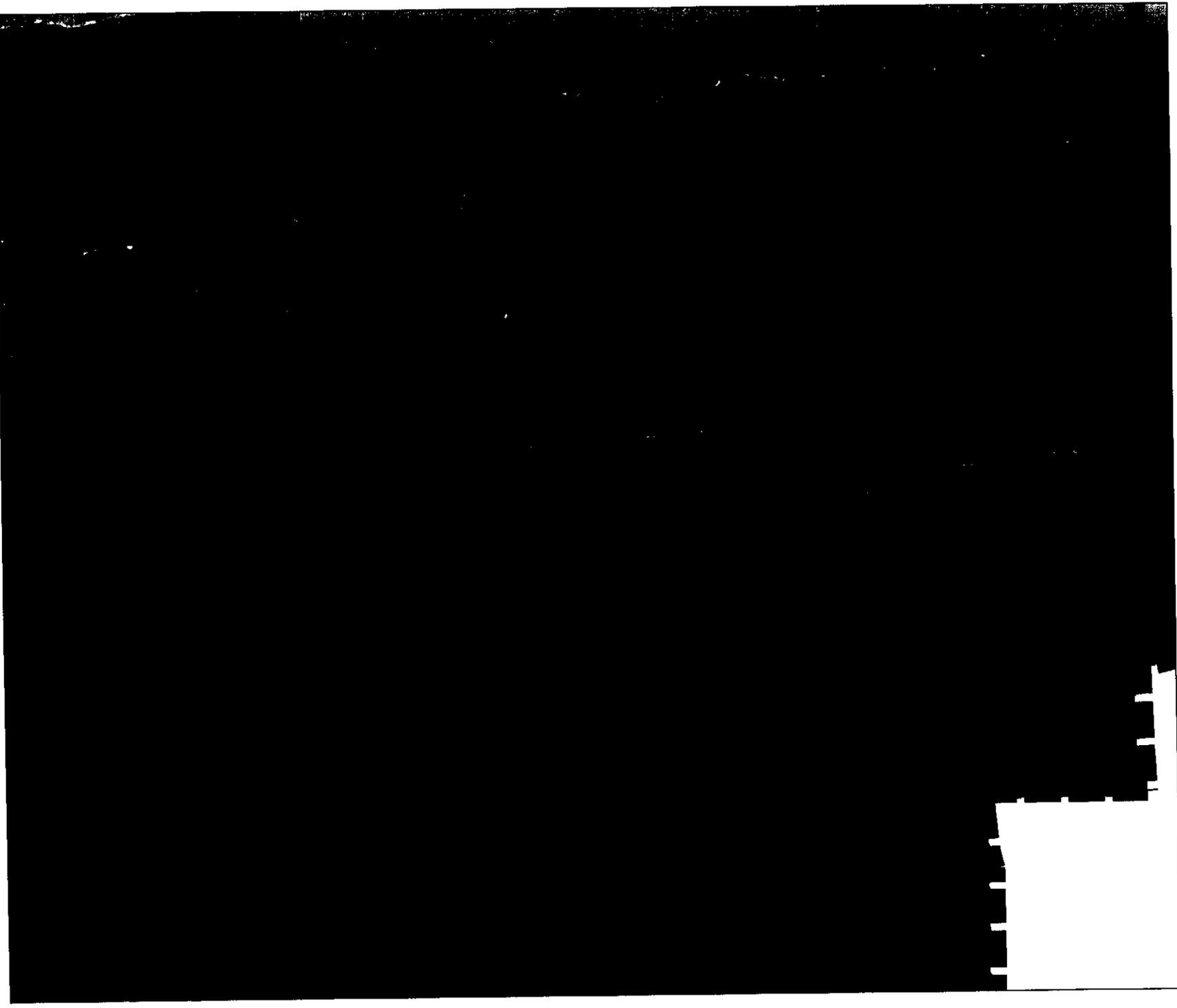
Bebauungsplanvorentwurf 12. Änderung
Nr. 17.2 Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West

Änderungsbereich 2



Bestehender Bebauungsplan Nr. 17.2
Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West

Änderungsbereich 3

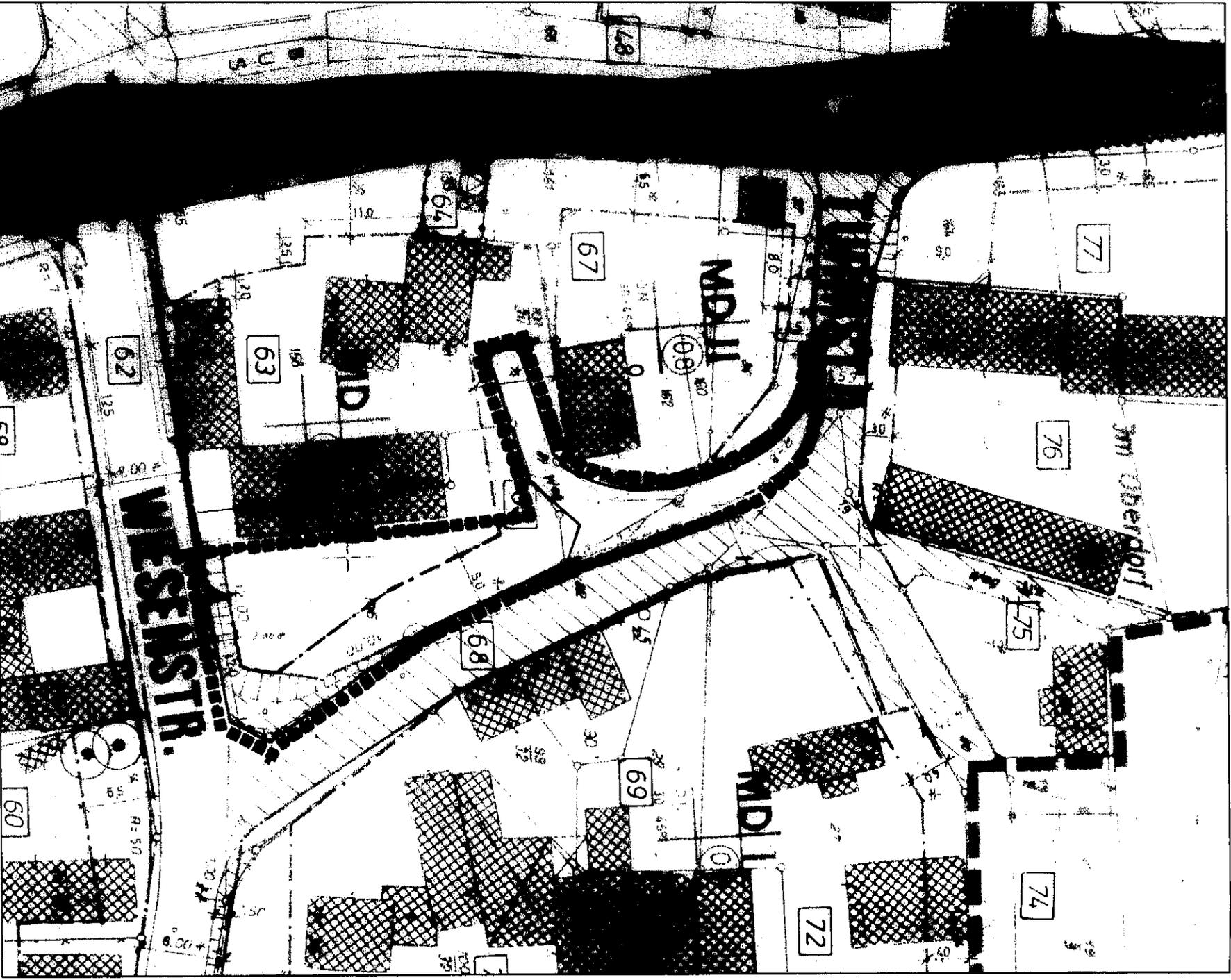


ca. M 1:500

Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Stand: 24.05.2011

Bebauungsplanorentwurf 12. Änderung
Nr. 17.2 Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West

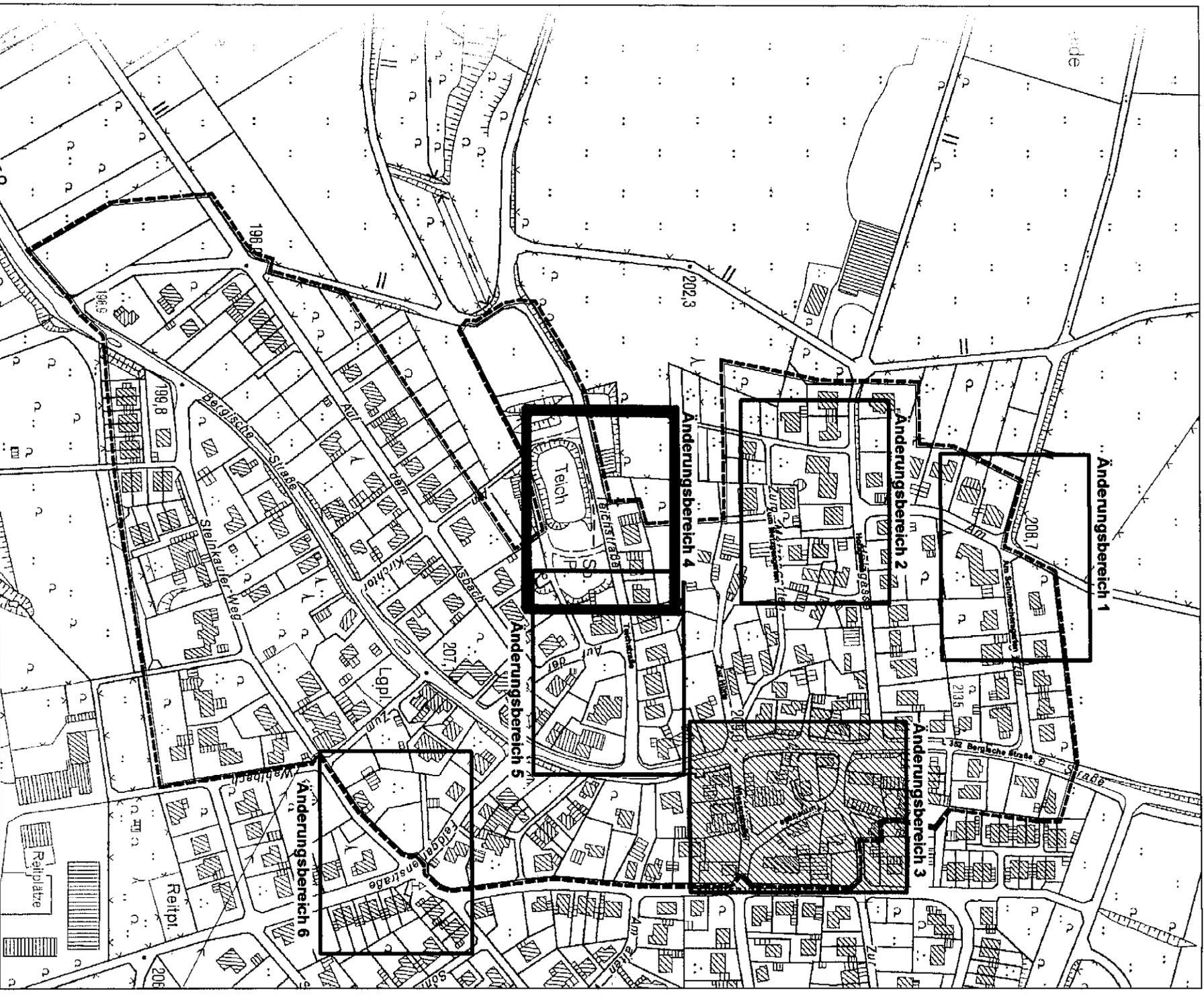
Änderungsbereich 3



ca. M 1:500

Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Stand: 24.05.2011

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.2
Hennef (Sieg) - Heisterschoß West
Übersicht 12. Änderung**



19/04/2010 32

Hennef, den 08.04.2011
40

Willibald Stroß
Teichstr. 16
53773 Hennef

An den
Bürgermeister der Stadt Hennef
Herrn Klaus Pipke
Frankfurter Str. 97
53773 Hennef

1/10/14
B. W. H. R. 21.04.05.
Fr

Betrifft: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2, A. v. A. 22.
Grundbuch von Happerschoß, Blatt 474, Flur 008, Flurstück 92

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

da Sie einer Erweiterung des Bebauungsplanes für das Flurstück 99 zugestimmt haben, möchte ich Sie bitten, auch bei mir im Rahmen der Gleichbehandlung, den Bebauungsplan zu ändern, so dass mein Grundstück Flur 92 vollständig bebaut werden kann.
Außerdem ist das angrenzende Flurstück 91 ebenfalls bebaut.
Der Straßenausbau der Teichstraße könnte somit am Ende meines Grundstückes (Flur 92) enden.

2 Anlagen

Mit freundlichen Grüßen

Willibald Stroß

Sf 20.07.
19.10.08.1c

An den
Bürgermeister
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Postfach 1562
53773 Hennef

Dienststelle
Amt für Technischen Umweltschutz
-Siedlungswasserwirtschaft-
Auskunft erteilt: Herr Bölinger
Zimmer: A 9.17
Telefon: 02241/13-3212
Telefax: 02241/13-3111
e-mail: forsten.boelinger@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
09.06.2010, I/611

Mein Zeichen
66-22-06-09-05/2010-00496
Datum
13.07.2010

**Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 17.2
"Heisterschoß West -Zur Hütte" im Wasserschutzgebiet Wahnbachtalsperre**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 09.06.2010 baten Sie um Prüfung ob das Grundstück des Herrn Stroß (Furststück 92) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17.2 aufgenommen werden kann.

Das Grundstück liegt in der Wasserschutzzone II A des Wasserschutzgebiets Wahnbachtalsperre. Maßgebend für die Abgrenzung im Aufstellungsverfahren für die Wasserschutzgebietsverordnung war der unterhalb des Grundstücks befindliche Teich mit Ablauf in den Zieferbach.

Gemäß § 6 Absatz 2 Ziffer 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre sind Bebauungspläne und Satzungen, die das Einfügen von baulichen Anlagen in unmittelbarer Nähe zum Gewässer zu lassen verboten. Der Begriff „unmittelbare Nähe zum Gewässer“ wurde von der BR Köln in einer Verfügung mit mindestens 20 m definiert.

Eine Ausnahme (Befreiung) von dem o.g. Verbot kann bei einer nicht beabsichtigten Härte im Einzelfall auf Antrag erteilt werden. Dies ist meines Erachtens im vorliegenden Fall gegeben, da die notwendige Infrastruktur (Entwässerung, Straße) vorhanden und die Bebauung des Grundstücks einer Baulückenschließung entspricht.

Daher stelle ich eine Befreiung für die Erweiterung des Bebauungsplangebietes in Aussicht. Bedingung ist, dass das neue Gebäude einen Mindestabstand von 20,0 m zum vorhandenen Teich (siehe Katasterplan) einhält.

Der Wahnbachtalsperrenverband und die Bezirksregierung Köln wurden von mir in diesem Verfahren beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Behinderteneinrichtungen
befinden sich vor dem
Haupteingang (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus P 10 Kreislauns

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse
001 007 715 Kreissparkasse Köln (BLZ 370 562-99)
IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
38 18 500 Postbank Köln (BLZ 370 100 50)

ZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

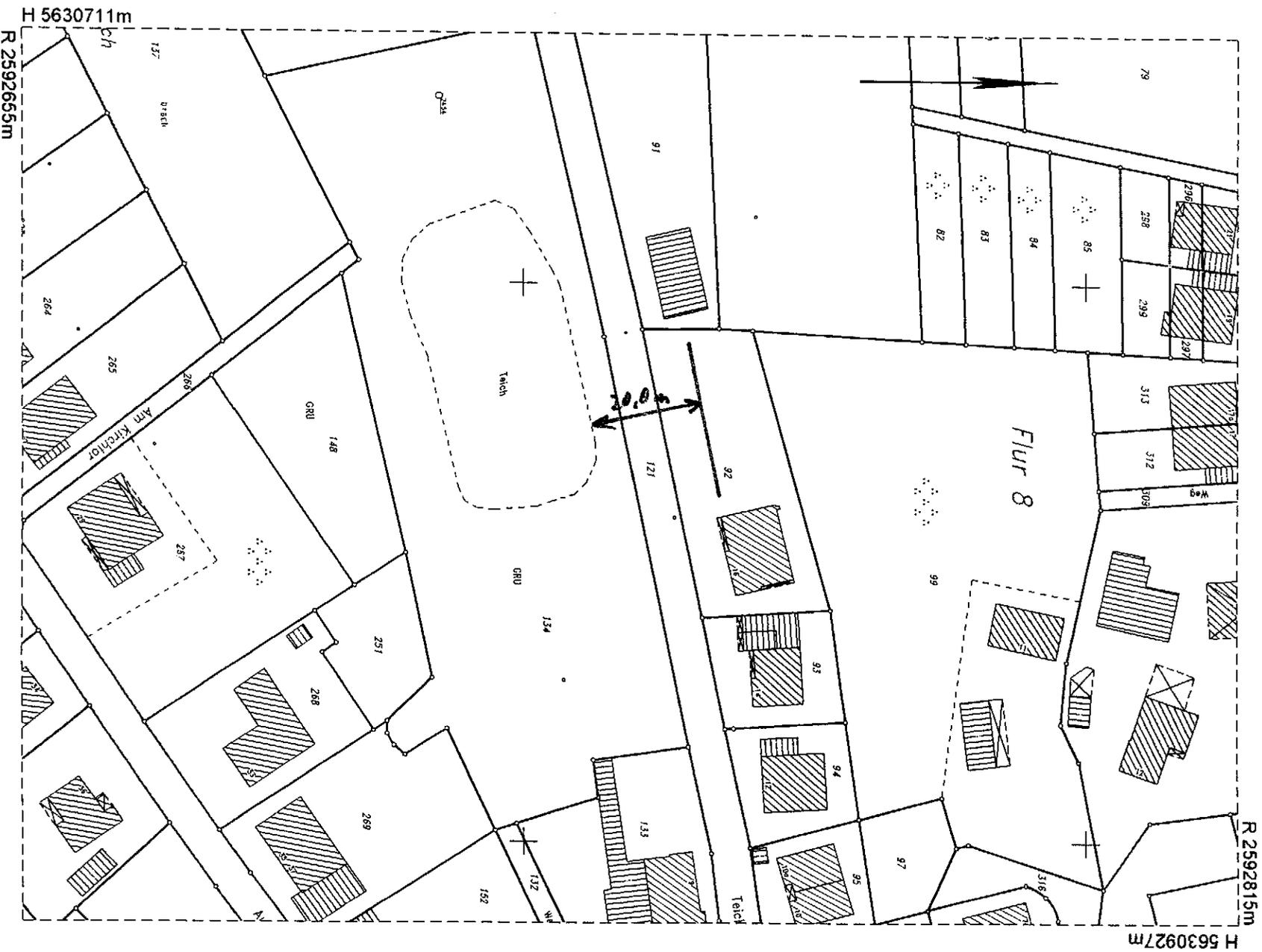
- Liegenschaftskarte/Furkarte -
Standardauszug

RHEIN-SIEG-KREIS

- Katasteramt -

Maßstab 1:1.000
Geschäftsbuch-Nr.:

Gemeinde:
Gemarkung:
Flur: Flurstück: /



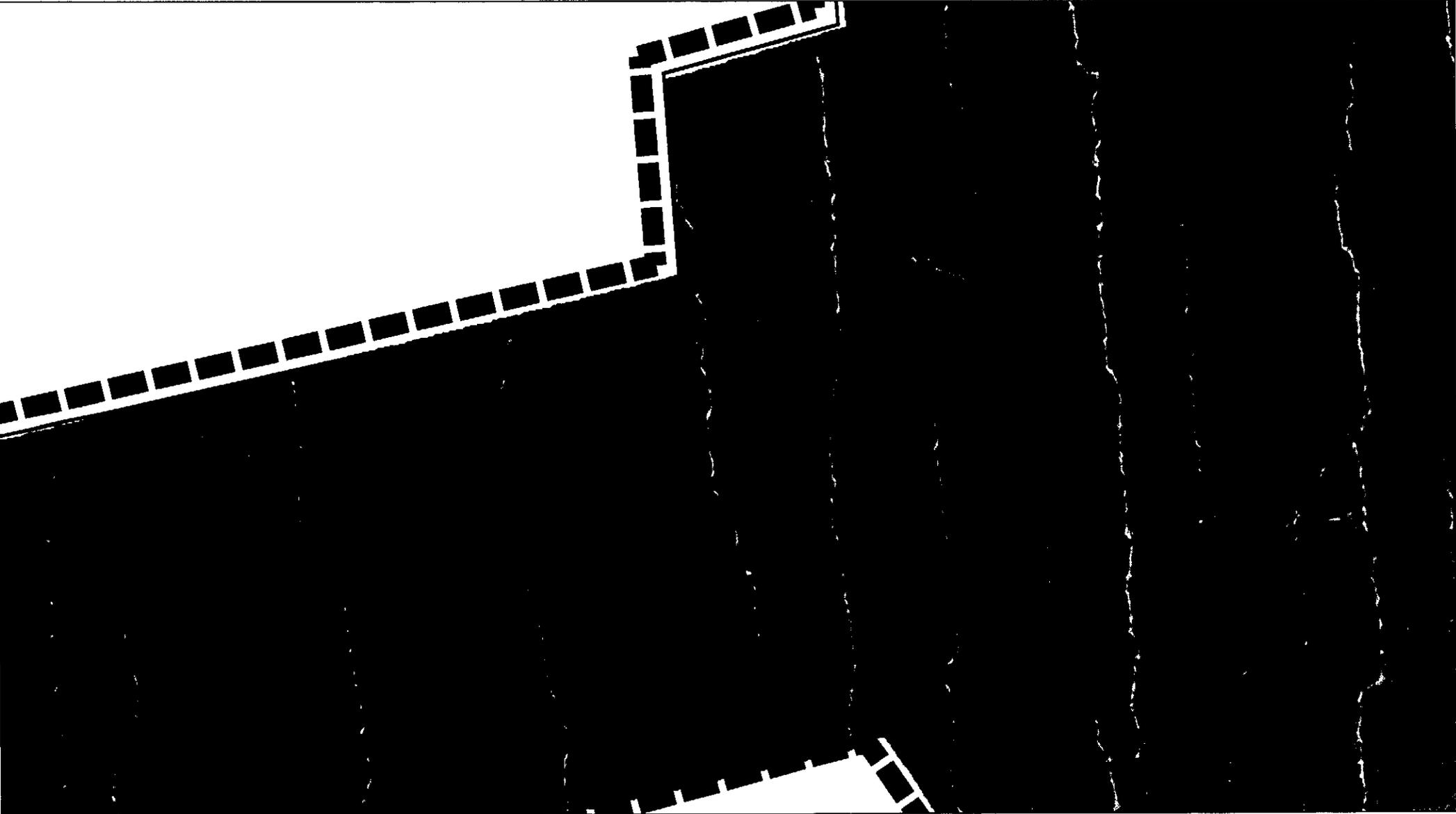
Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 5 Abs. 2 VermKatG NW).
Verweiltigkeiten, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers. Ausgenommen Verweiltigkeiten und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.
Es wurde nicht geprüft, ob der dargestellte Gebäudebestand dem neuesten Stand entspricht.

Ausgefertigt: Siegburg, den _____
Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Katasteramt
Im Auftrag

Bestehender Bebauungsplan Nr. 17.2

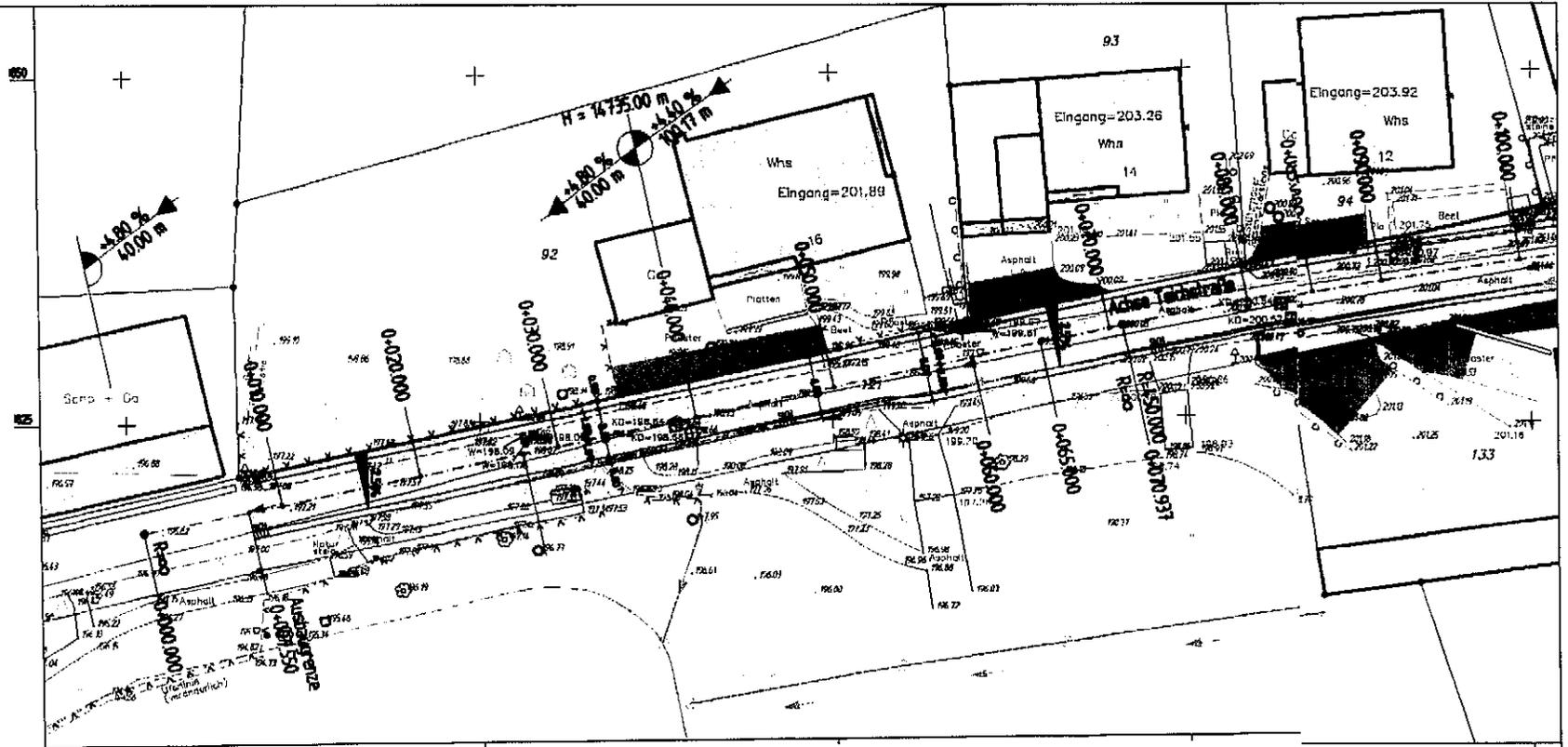
Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West

Änderungsbereich 4



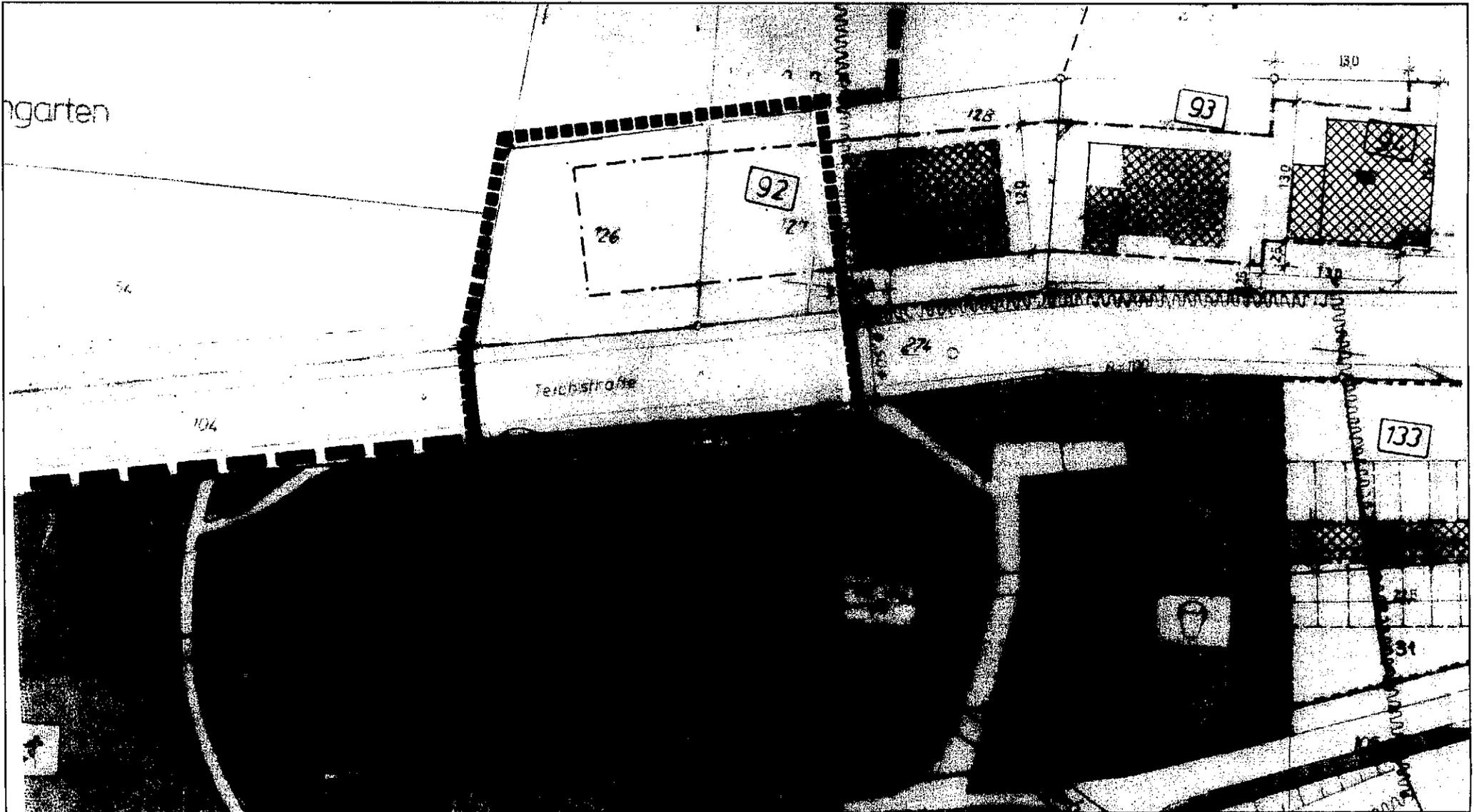
Straßenplanung Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West

Änderungsbereich 4



Bebauungsplanvorentwurf 12. Änderung
Nr. 17.2 Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West

Änderungsbereich 4

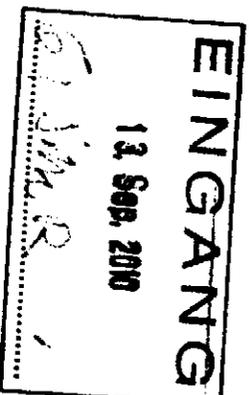


**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.2
Hennef (Sieg) - Heisterschoß West
Übersicht 12. Änderung**



Quartettverein Heisterschoß 1907 e.V. und
Anlieger der „Teichstraße“ und der Straße
„Auf der Löven“
Kontaktadresse: Reiner Schwellenbach
Auf dem Asbach 39, 53773 Hennef

Heisterschoß, den 09.09.2010



Stadtverwaltung Hennef
Herrn BM Klaus Pipke
Frankfurter Straße 97
53773 Hennef

→ Planung/Teichstraße gem. mit R. Stumpf

Bürgerantrag gem. § 21 GO NW i.V.m. § 13 Hauptsatzung

Der Quartettverein Heisterschoß 1907 e.V. und die Anlieger der „Teichstraße“ und der Straße „Auf der Löven“ stellen hiermit den Antrag zur Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß, West, im Eckbereich der „Teichstraße/Auf der Löven“. Betroffen sind die Grundstücke, Gemarkung Happerschoß, Flur 8, Flurstücke 241, 123 und 129. Konkret wird beantragt:

1. Die Festlegung als öffentliche Grünfläche, die vorgenannten Flurstücke teilweise betreffend, aufzuheben.
2. Die Festlegung als öffentlicher Parkplatz auf dem Flurstück 123 aufzuheben.
3. Auf dem Flurstück 123 eine überbaubare Fläche auszuweisen und alternativ, sofern Ziffer 3 nicht verwirklicht wird,
4. die bebauten Flächen auf den Flurstücken 241 (Zufahrt zur Tiefgarage) und 123 / 241 (private Parkplätze) im B-Plan so auszuweisen, dass diese baulichen Anlagen sodann legalisiert werden (können).

Im Einzelnen wird auch auf die beigefügten Anlagen verwiesen.

Auftrag zur Antragstellung:

Die Antragsteller wurden in der Bürgerinformation am 31.08.2010 zum Straßenausbau in Heisterschoß-West, damit konfrontiert, dass ein Teilbereich (s.o.) für die Abrechnung der Straßenbaubeiträge nicht in Betracht kommen soll. Dies hat in den Tagen danach zu intensiven Gesprächen unter den Anliegern geführt. Am 07.09.2010 wurde in einer abschließenden Besprechung, an der auch die Eigentümer der in Rede stehenden Grundstücke/Flurstücke teilnahmen, mehrheitlich beschlossen, diesen Antrag der Stadt Hennef vorzulegen. Gleichzeitig sollen die im Rat vertretenen Fraktionen über diesen Antrag informiert werden.

Begründung:

Nach Kenntnis der Antragsteller hat der B-Plan 17.2 im Jahre 1985 Rechtskraft erlangt. Von den Antragstellern nicht mehr nachzuvollziehen ist, warum und mit welcher Begründung seinerzeit die oben beschriebenen Flächen im B-Plan ausgewiesen und festgelegt wurden. Möglicherweise war das gegenüber liegende „Sängerheim“, Treffpunkt des Quartettvereins Heisterschoß, ein Grund dafür, öffentlichen Parkraum schaffen zu wollen, eine kleine parkähnliche öffentliche Anlage herzurichten und allen Bürgern zur Verfügung zu stellen. Fest steht, dass die Stadt Hennef bis heute (und daran wird sich auch künftig sicherlich nichts ändern) keine Anstrengungen (z.B. durch Ankauf der Flächen, Bau des öffentlichen Parkplatzes, etc.) unternommen hat, die Festlegungen des B-Plans zu verwirklichen.

Die im privaten Eigentum stehenden und im B-Plan als „öffentliche Bereiche“ ausgewiesenen Flächen werden seit über 25 Jahren ausschließlich privat genutzt.

In den Jahren 1990/1991 wurde das Objekt „Teichstraße 3“ verwirklicht. Die Antragsteller gehen davon aus, dass auch die in der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche verlaufende Zufahrt zur Tiefgarage des Objektes und der sich anschließende private Parkplatz genehmigt worden sind. Wenn dem so ist, darf die Frage erlaubt sein, warum im Genehmigungsverfahren die Festsetzungen des B-Planes gfls. nicht beachtet wurden. Hier bitten die Antragsteller um nachträgliche Überprüfung und um Mitteilung des Prüfergebnisses.

Noch anzumerken ist, dass nach Auskunft des Katasteramtes für das Flurstück 123 als tatsächliche Nutzung die Bezeichnung „Gebäude- und Freifläche ungenutzt, Bauplatz“ ausgewiesen ist. Welche Vorgaben erhielt das Katasteramt von der Stadt Hennef, den Bereich so zu bezeichnen?

Nach überwiegender Auffassung der Antragsteller wird durch die Realisierung des Antrages, gfls. auch nachträglich, Rechtssicherheit geschaffen. Evtl. kann es auch der Stadtverwaltung dienlich sein, dass zurzeit laufende Erschließungsverfahren im Zusammenhang mit dem Antrag nochmals zu überprüfen, damit auch die zu erwartenden Erschließungsbeitragsbescheide auf einem „festen Fundament“ stehen. Letztendlich sollte die Entscheidung über den Antrag für alle Beteiligten zu dem Ergebnis führen, „lästige“ Klageverfahren zu vermeiden.

In Anbetracht der Vorgabe, dass die Erschließungsbeitragsbescheide für Mitte 2011 angekündigt wurden, bitten die Antragsteller darum, das Anliegen schnellstmöglich den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorzulegen. Mit der Schlussfeststellung „es besteht Handlungsbedarf“ verbleiben die Antragsteller

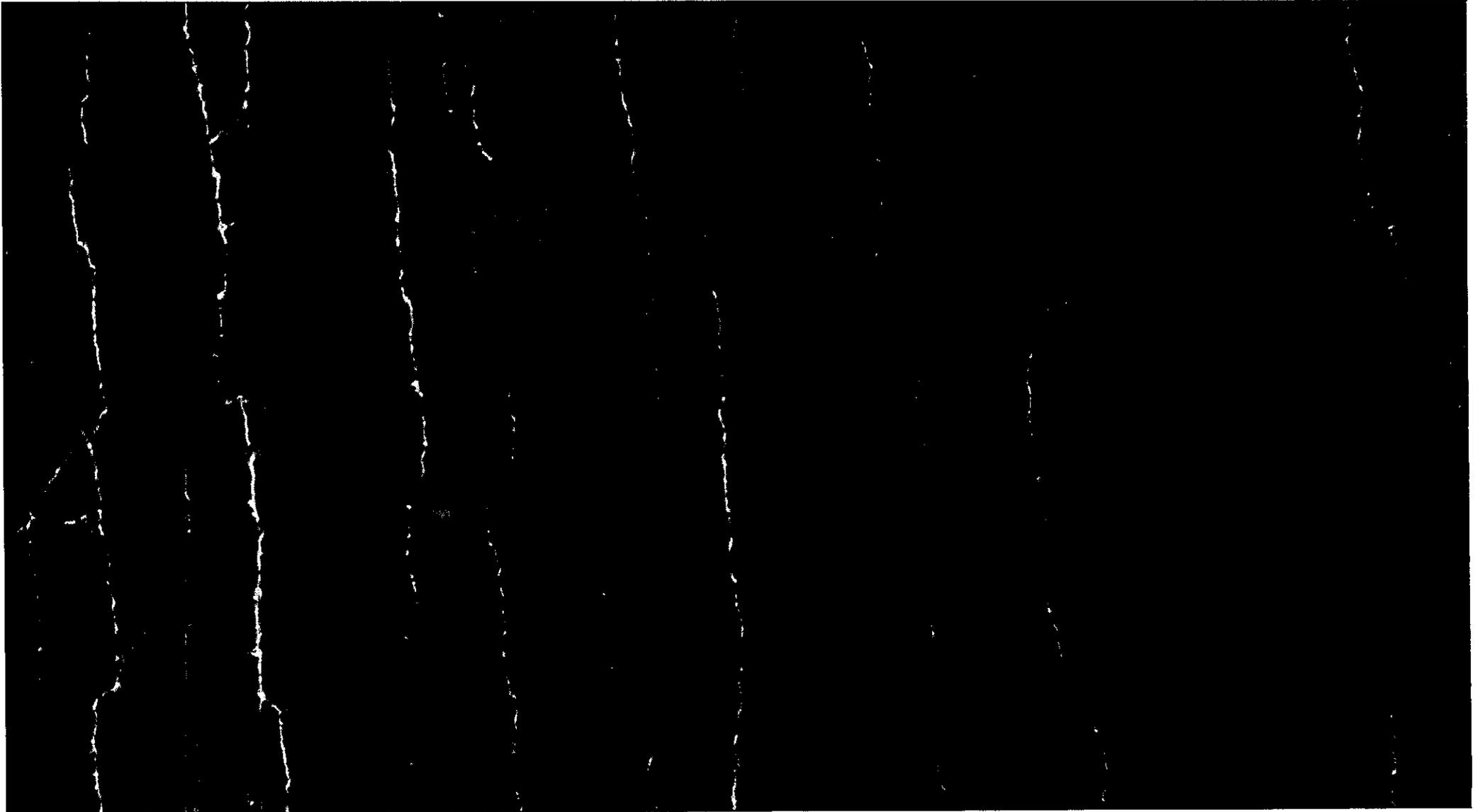
mit freundlichen Grüßen



(Reiner Schwellenbach)

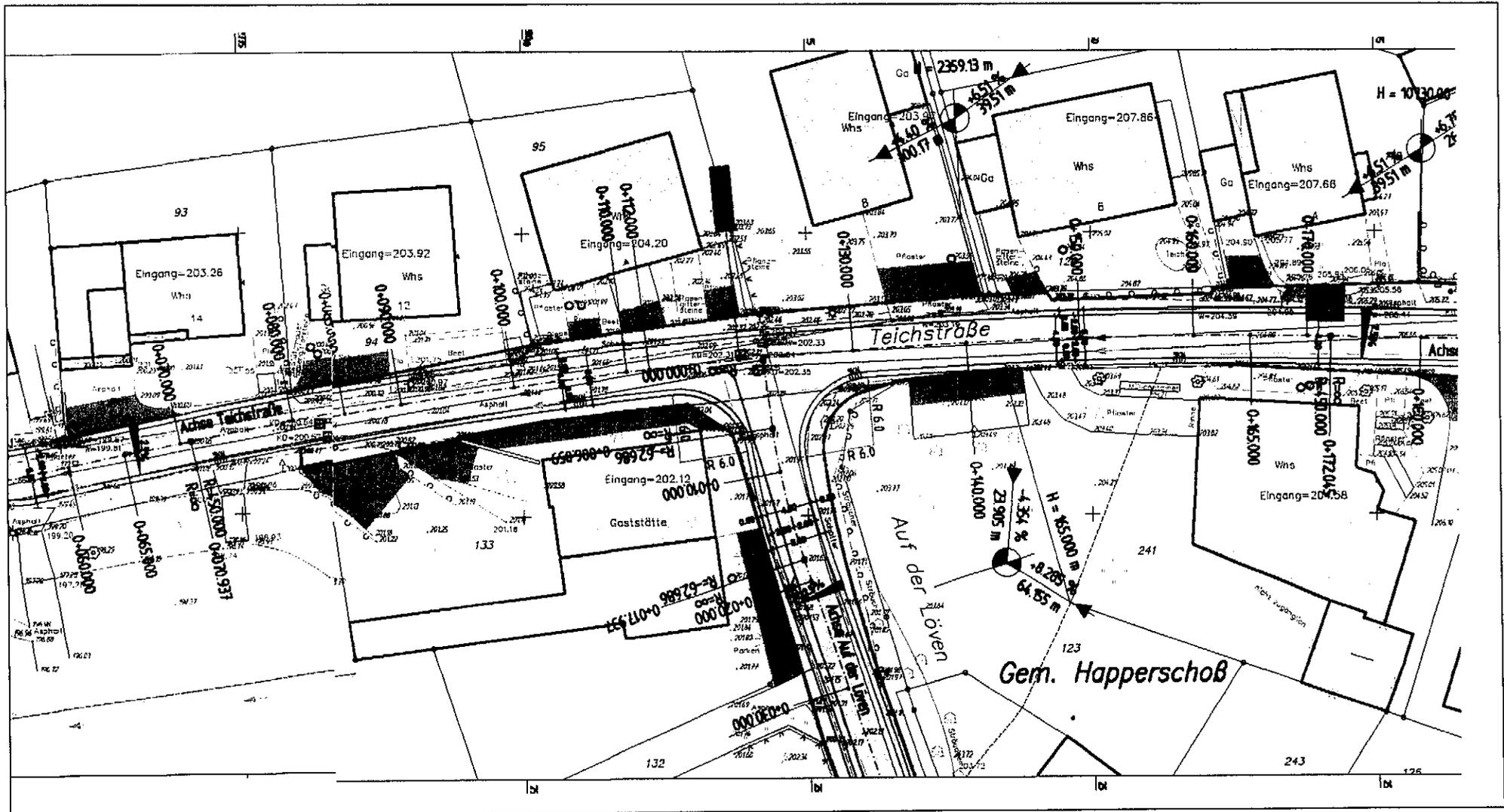
Bestehender Bebauungsplan Nr. 17.2
Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West

Änderungsbereich 5



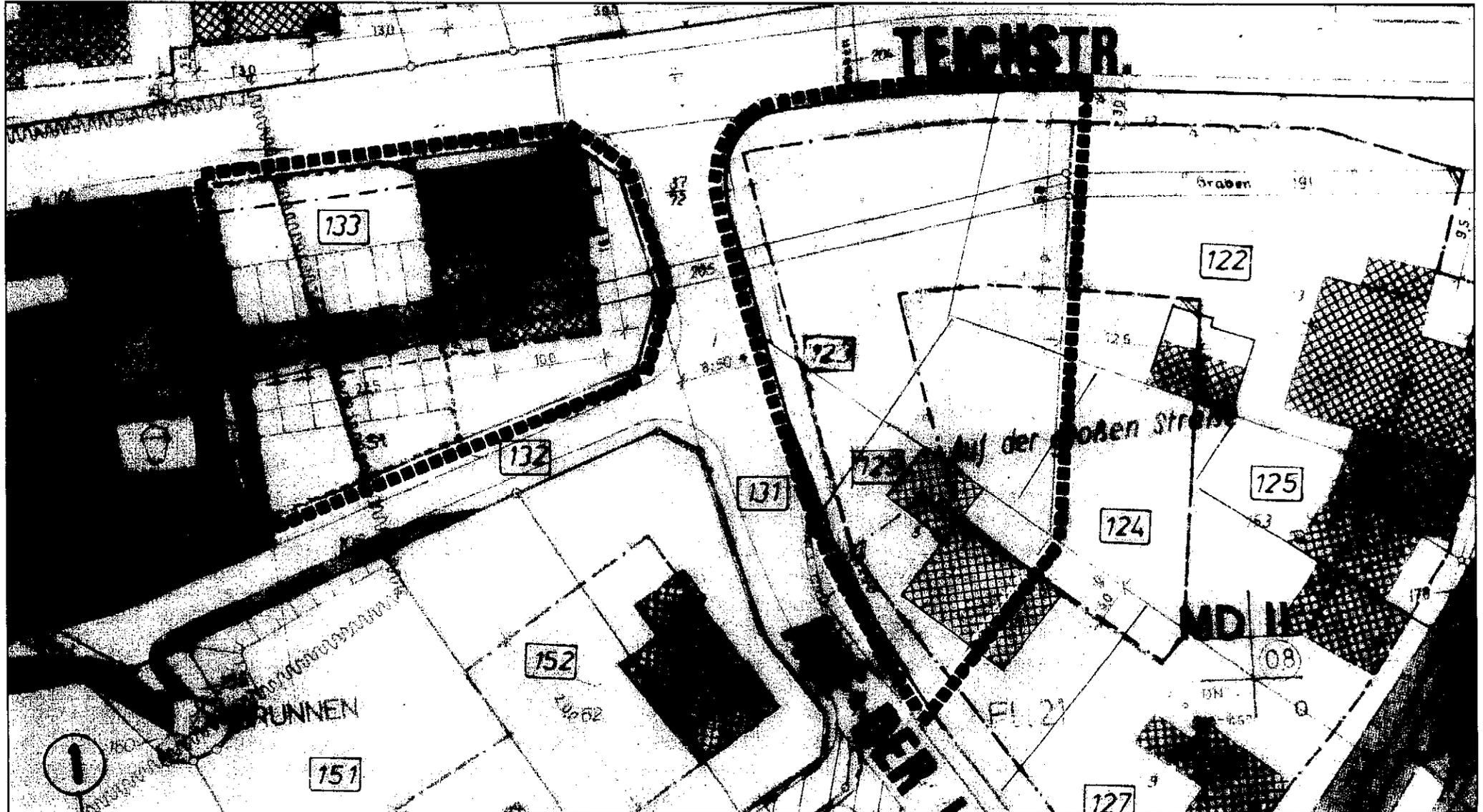
Straßenplanung Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West

Änderungsbereich 5



Bebauungsplanvorentwurf 12. Änderung
Nr. 17.2 Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West

Änderungsbereich 5



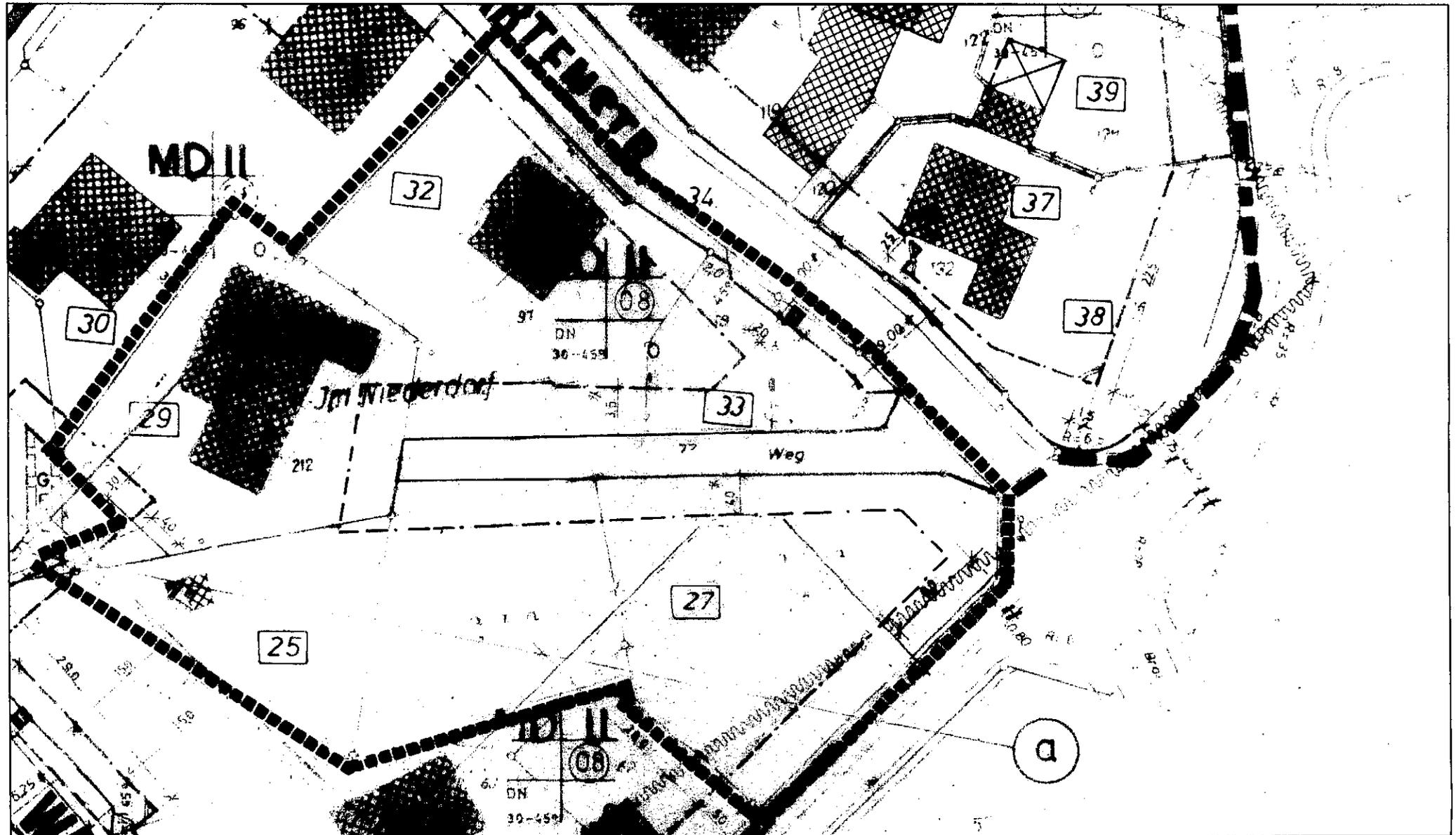
Bestehender Bebauungsplan Nr. 17.2
Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West

Änderungsbereich 6



Bebauungsplanvorentwurf 12. Änderung
Nr. 17.2 Hennef (Sieg) - Heisterschoß-West

Änderungsbereich 6



STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 17.2

- Hennef (Sieg) – Heisterschoß West
12. Änderung

Begründung

- Vorentwurf § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 26.05.2011

<u>Inhalt</u>	Seite
1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	4
2.2 Regionalplan	4
32.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	5
2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	5
2.5 Vorhandene Flächennutzung	5
3. Städtebauliches Konzept	5
3.1 Verkehrserschließung	5
3.1.1 Äußere Anbindung der Änderungsbereiche	5
3.1.2 Innere Erschließung/Straßenausbauplanung	6
3.2 Bebauung	7
3.3 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	8
3.3.1 Denkmäler nach Landesrecht	
3.4 Ver- und Entsorgung	8
4. Hinweise	8
4.1 Kampfmittelfreiheit	8
4.2 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale	8
5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht	8
6. Grunderwerb	9
7. Kosten	9

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

In der Ortslage Heisterschoß stehen mehrere Straßen zum Endausbau an. Die flächendeckenden Bebauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 bilden mit ihren Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen die Grundlage für die jeweils entsprechende Entwurfsplanung.

Der Bebauungsplan Nr. 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß West stammt aus der Mitte der 1980er Jahre und der Zuschnitt einiger der dort festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entspricht nicht mehr heutigen Standards. Das ist auch teilweise durch die historisch gewachsene Bebauung und durch Grundbesitzverhältnisse begründet.

Die Herstellung von Erschließungsanlagen setzt aber eine Bindung an den bestehenden Bebauungsplan voraus (§125 BauGB), was in diesem Fall bedeutet, dass die festgesetzten Verkehrsflächen in Teilbereichen durch die Straßentwurfplanung überschritten werden.

Am 16.03.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 12. vereinfachten Änderung gefasst, um den geplanten Straßenausbau planungsrechtlich (in den aktuellen Änderungsbereichen 2 und 4) zu begleiten und die Grundlage für den rechtmäßigen Ausbau zu schaffen.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB wurde in der Zeit vom 06.04. bis 20.04.2010 durchgeführt.

Neuere Erkenntnisse aus den Informationsveranstaltungen zur Straßenplanung (s. auch Bauausschuss 24.03.2011), die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zur 12. vereinfachten Änderung und neue Anträge zur Änderung des Bebauungsplanes 17.2 führen dazu, dass vorgeschlagen wurde, das Verfahren einzustellen und unter neuen Voraussetzungen wieder zu starten. Der Verfahrenswechsel ist notwendig, weil die neuen Inhalte der Änderung das Maß dessen überschreiten, was im Rahmen einer vereinfachten Änderung möglich ist.

Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 07.06.2011 die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 Hennef (Sieg), Heisterschoß West im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Dieses Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach §2a, auf Angaben nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach §4c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Gesetzliche Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Das beschleunigte Verfahren sieht zwar kein zweistufiges Verfahren vor, aber auf Grund der erwarteten Resonanz aus der Bürgerbeteiligung und der Erfahrung aus

anderen Verfahren wird der Verfahrensgang mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichen Auslegung gewählt. Dies erspart möglicherweise eine erneute Öffentliche Auslegung zu einem späteren Zeitpunkt.

Neben der Anpassung der Öffentlichen Verkehrsfläche werden im Verfahren in Teilbereichen Veränderungen an den überbaubaren Flächen vollzogen.

Von der Änderung sind zunächst 6 Änderungsbereiche betroffen. Im Bereich „Am Kirchor“ werden z. Zeit noch Verhandlungen mit einem Anlieger geführt, der die öffentliche Straßenfläche erwerben möchte. Dieser Bereich könnte dann noch Gegenstand im weiteren Verfahren werden, weil dann künftig die Festsetzung als „Öffentliche Verkehrsfläche“ entfallen kann. Der Geltungsbereich wird ggfls. zur Offenlage des Bebauungsplanverfahrens entsprechend angepasst.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Heisterschoß und es sind zunächst 6 Teilflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17.2 Hennef (Sieg) - Heisterschoß West betroffen.

2.2 Regionalplan

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

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" ausgewiesen.

Davon erfasst sind u.a. Siedlungen unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle.

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

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Umgebungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 Hennef(Sieg), Heisterschoß West als Wohnbaufläche (W), Gemischte Baufläche (M) und Grünfläche dar. Damit ist die Bebauungsplanänderung bis auf eine kleinere Teilfläche im Änderungsbereich 4 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Für diese geringfügige Erweiterung ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes.

Die Änderungsbereiche liegen in einem **Wasserschutzgebiet (Wahnachtalsperre)**.

Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz LG, 25. Juni 1995) geschützten Objekte oder Flächen.

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Die unmittelbare Umgebung der Änderungsbereiche weist Wohnbebauung mit überwiegend Einzelhausbebauung auf. Im Bereich „Teichstraße“ ist eine größere, zusammenhängende Grünfläche, die der Naherholung und dem Vereinsleben dient vorhanden.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Anbindung der Änderungsbereiche

Die Anbindung der Änderungsbereiche erfolgt über die „Bergische Straße“ (L352) an das weitere, klassifizierte Straßensystem der Stadt.

3.1.2 Innere Erschließung /Straßenausbauplanung

Aufbauend auf dem Bebauungsplan wurde die Straßenplanung erarbeitet. In einigen Bereichen wird die bisher festgesetzte Verkehrsfläche überschritten.

Änderungsbereich 1 – „Am Schumachersgarten“:

Im Verfahren soll der Geltungsbereich dem erforderlichen Straßenausbau angepasst werden. Bisher wurde nur ein Teil des Kreuzungsbereiches vom rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt.

Änderungsbereich 2 – „Holzgasse“ und „Zum Metzengarten“:

Im Änderungsbereich 2 wurden im letzten Jahr zunächst 3 Planungsvarianten ins Verfahren zur 12. vereinfachten Änderung und damit in die öffentliche Diskussion gebracht. Übrig geblieben ist davon nun eine Variante, die mit der Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt werden soll.

Da die Straße insgesamt sehr schmal ausfällt, soll die Befahrung im Einrichtungsverkehr erfolgen. Zusätzlicher Grunderwerb ist in Teilbereichen trotzdem erforderlich. Eine im Kurvenbereich befindliche Mauer muss für den Ausbau beseitigt werden.

Auf Grund der topografischen Verhältnisse - zur Überwindung des Höhenunterschiedes zur Parzelle 249 ist eine Stützmauer in einer Höhe von 0,80 m –1,05 m erforderlich - ist der Ausbau der mittleren Verbindung zwischen „Zum Metzengarten“ und „Holzgasse“ nicht weiter vorgesehen und kann daher abgebunden werden. Hier wird im Entwurf die Öffentliche Verkehrsfläche reduziert.

Änderungsbereich 3 „Turmstraße“/ „Wiesenstraße“:

Hier soll der als Parzelle vorhandene Stichweg ausgebaut werden. Der Bebauungsplan setzt bisher keine öffentliche Verkehrsfläche fest, dies soll aber jetzt nachgeholt werden.

Änderungsbereich 4 „Teichstraße“ und Sägerheim“:

Im Änderungsbereich 4 setzt der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsfläche im Übermaß fest, d.h. eine Ausbaulänge, die ca. 130m länger ist, als es die Ausbauplanung vorsieht und dies bei einer Breite von 8,50m. Zur Aufrechterhaltung dieser Festsetzung besteht kein städtebauliches Erfordernis und die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen und damit des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf das erforderliche Maß trägt zur Klarheit und Eindeutigkeit der planerischen Aussage bei.

Änderungsbereich 6 „Feldgartenstraße“ / „Steinkauler Weg“:

Der im Bebauungsplan festgesetzte Stichweg soll im Zuge des Straßenausbaues mit ausgebaut werden. Festsetzung und Lage der tatsächlichen Parzelle werden im Verfahren angepasst.

3.2 Bebauung

Änderungsbereich 2 – „Holzgasse“ und „Zum Metzengarten“:

Für diesen Bereich liegt auch ein Antrag auf Bebauungsplanänderung vor. Das betroffene Grundstück ist im Verhältnis zur Flächengröße untergenutzt und zudem von 3 Seiten erschlossen. Diese Voraussetzungen und die städtebauliche Verträglichkeit lassen eine Erweiterung der überbaubaren Fläche zu.

Änderungsbereich 3 „Turmstraße“/ „Wiesenstraße“:

Der angrenzende Grundstückseigentümer hat mehrfach mündlich den Wunsch nach einer Erweiterung der überbaubaren Fläche auf seinem Grundstück geäußert. Da dies städtebaulich vertretbar ist, wird vorgeschlagen, diesem Wunsch zu folgen.

Änderungsbereich 4 „Teichstraße“ und Sängerheim:

Im Verfahren zur 12. vereinfachten Änderung hat sich ein Anlieger geäußert. Seiner Anregung einer Erweiterung der überbaubaren Fläche kann nachgekommen werden. Städtebaulich ist die Erweiterung vertretbar und eine Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises zu dieser Fragestellung ist positiv ausgefallen. Nach den Schwierigkeiten im Verfahren 11. Änderung - „Zur Hütte“ wurde hier schon vorab eine Meinungsabfrage bei der zuständigen Stelle eingeholt.

Auch das „Sängerheim“ soll künftig eine bauliche Erweiterung erfahren. Hierzu wurden der Verwaltung Umbaupläne vorgelegt, die zunächst aber nur ein Zwischenergebnis darstellen und daher nicht als Anlage beigefügt sind. Es wird im ersten Schritt eine pauschale Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgeschlagen, die im weiteren Verfahren dann noch zu präzisieren ist. Sollte sich die weitere Abstimmung verzögern, müsste überlegt werden, den Bereich vom laufenden Verfahren wieder abzukoppeln, damit der Straßenausbau ohne weitere zeitliche Verzögerung wie geplant erfolgen kann.

Änderungsbereich 5 „Teichstraße“ / „Auf der Löven“:

Hierzu liegt ein Bürgerantrag vor (s. Anlage). Die Erweiterung einer überbaubaren Fläche ist auch hier städtebaulich vertretbar, zumal wie beschrieben, auch das Sängerheim eine bauliche Veränderung erfahren soll und dadurch an dieser Stelle eine neue städtebauliche Situation entsteht.

Änderungsbereich 6 „Feldgartenstraße“ / „Steinkauler Weg“:

In diesem Änderungsbereich soll ein schon längere Zeit vorhandener Antrag eingearbeitet werden. Zudem wurde in der Bürgerinfo zum Straßenausbau dieser Wunsch erneuert und durch andere Eigentümer ebenfalls Änderungswünsche geäußert. Städtebaulich ist eine Erweiterung der überbaubaren Fläche vertretbar und unbedenklich.

Die 12. Änderung bezieht sich nur auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

3.3.1 Denkmäler nach Landesrecht

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter, wie beispielsweise in der Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler, vorhanden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) da wo es zusätzlich erforderlich ist, im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt.

Müllentsorgung

Um die Müllentsorgung der Plangebiete sicherzustellen, sind die Straßen so geplant, dass sie durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug befahren werden können.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittelfreiheit

Beim Straßenbau durch die beauftragten Fachfirmen werden die erforderlichen Sicherheitsempfehlungen beachtet. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

4.2 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Ein zusätzlicher Hinweis auf das Vorgehen bei Bodenfunden wird nicht formuliert, da der Straßenausbau von Fachfirmen durchgeführt wird, denen die Verhaltensregeln bekannt sind.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 wird gemäß § 13 BauGB das so genannte beschleunigte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 kann hiermit auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden.

wird im weiteren Verfahren noch ergänzt

6. Grunderwerb

Die geplanten Verkehrsflächen befinden sich im überwiegend Eigentum der Stadtbetriebe Hennef, AÖR. Der Zukauf der für den Ausbau erforderlichen Flächen wird

durch den Fachbereich III2, Stadtentwicklung, Liegenschaften im Rahmen der Grunderwerbsverhandlungen getätigt.

7 Kosten

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung der Bebauungsplanänderung beziehen sich

- auf den Ausbau der öffentlichen Straßen
- Grunderwerbskosten.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch den Haushalt der Stadtbetriebe Hennef (AÖR).

Hennef, den 26.05.2011