



Hennef

DER BÜRGERMEISTER

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Tagesordnung ist beigefügt.

Hennef, den 08.03.2012

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Ecke
Ausschussvorsitzender

Gremium
Ausschuss "Östlicher Stadtrand"

Wochentag	Datum	Uhrzeit
Dienstag	20.03.2012	17:00

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

<u>Achtung:</u> Zu TOP 1.1 findet um 16.30 Uhr eine Ortsbesichtigung statt
Treffpunkt: Blankenberger Straße / Nähe Einmündung An der Obstwiese (siehe beiliegenden Plan)

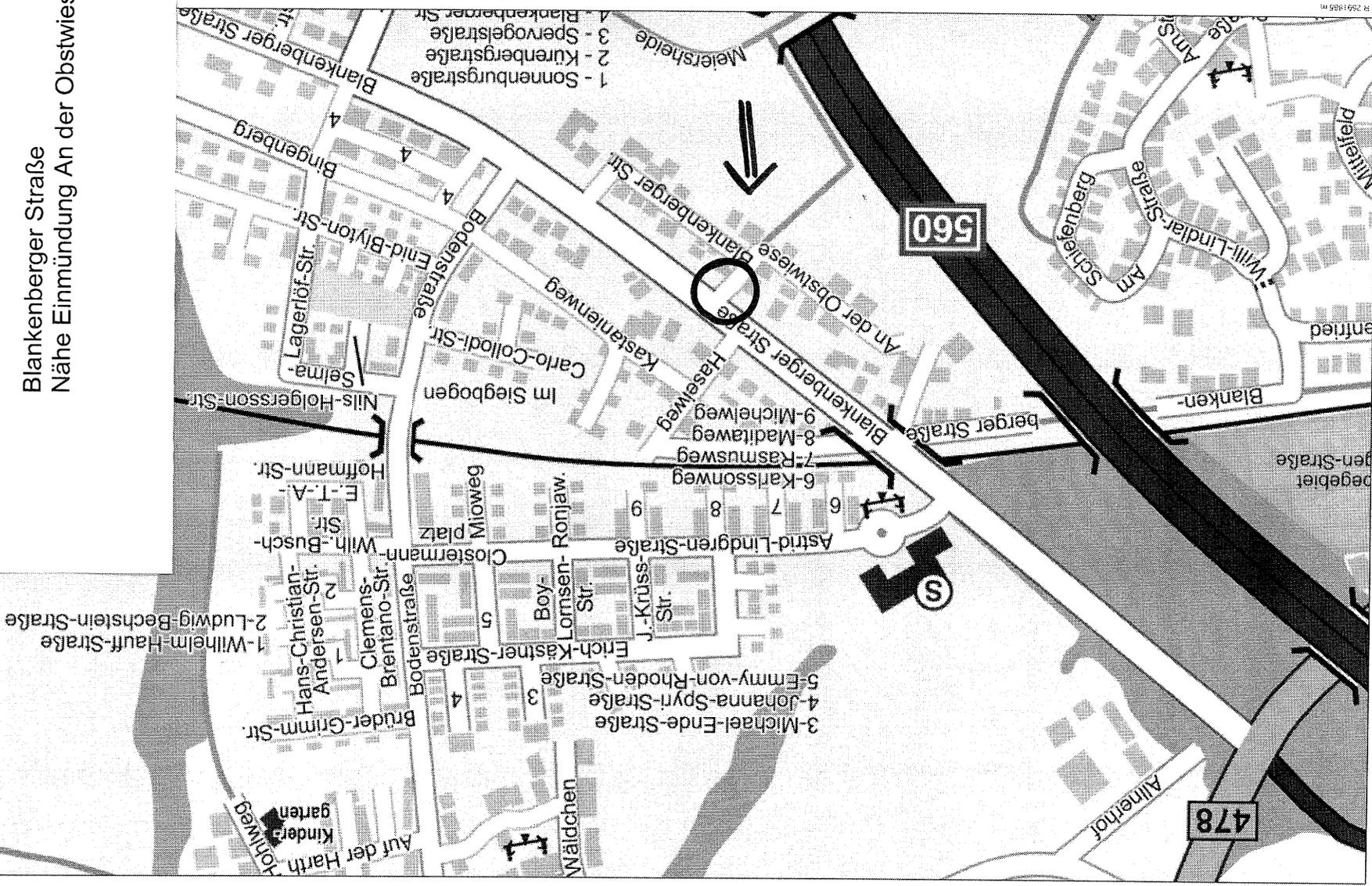
Dieses Deckblatt gilt ab einer halben Stunde vor Sitzungsbeginn und während der Sitzungszeit als Parkschein für die Rathautiefgarage.

Legen Sie das Deckblatt gut sichtbar in Ihr Fahrzeug.

Tagesordnung		
TOP	Beratungsgegenstand	Anlagen
	Öffentliche Sitzung	
1	Beschlussvorlagen	
1.1	Bürgerantrag eines Anliegers der Blankenberger Straße, die Stadt Hennef möge einer Bebaubarkeit entlang der Blankenberger Straße nach § 34 BauGB zustimmen (vertagt aus der Sitzung am 15.11.2011)	Nr. 1
1.2	Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) - Acht Höfe, 1. vereinfachte Änderung; 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)	Nr. 2
1.3	Aufzugsanlage am S-Bahn-Haltepunkt Im Siegbogen, Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 27.02.2012	Nr. 3
1.4	Sachstand Vermarktung Im Siegbogen (mündlicher Bericht)	
2	Anfragen	
3	Mitteilungen	
	Nicht öffentliche Sitzung	
4	Beschlussvorlagen	
5	Anfragen	
6	Mitteilungen	

Treffpunkt zur Ortsbesichtigung
 des Ausschusses Östlicher Stadtrand
 Am 20. März 2012, 16.30 Uhr

Blankenberger Straße
 Nähe Einmündung An der Obstwiese





Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2011/2451

Anlage Nr.: _____

Datum: 15.09.2011

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss "Östlicher Stadtrand"	15.11.2011	öffentlich

Tagesordnung

Bürgerantrag eines Anliegers der Blankenberger Straße, die Stadt Hennef möge einer Bebaubarkeit entlang der Blankenberger Straße nach § 34 BauGB zustimmen.

Beschlussvorschlag

Einer Bebaubarkeit der Grundstücke nach § 34 BauGB wird nicht zugestimmt.

Begründung

Ein Anlieger der Blankenberger Straße hat einen Bürgerantrag gestellt, einer Bebauung gemäß § 34 BauGB zuzustimmen. Der Bürgerantrag wurde gemäß der Zuständigkeitsordnung der Stadt Hennef zunächst im Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss am 12.09.2011 vorgestellt, von dort wurde der Antrag in den Ausschuss „Östlicher Stadtrand“ verwiesen.

Für den Bereich südlich der Blankenberger Straße existiert kein Bebauungsplan. Für den nördlichen Teil der Blankenberger Straße gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.36/1, indem die ehemals geltende Anbauverbotszone der inzwischen aufgehobenen L 333 mit berücksichtigt wurde. Um den Bereich der Blankenberger Straße insgesamt städtebaulich zu ordnen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da sich das Einfügen nach § 34 BauGB jeweils auf die unmittelbare Umgebung bezieht, hier aber in einem größeren Gesamtkontext über zukünftige Bebauungsmöglichkeiten – falls diese mehrheitlich gewünscht sind - entlang der Blankenberger Straße Aussagen in einem Bebauungsplan getroffen werden müssten. Eine Erschließungsmöglichkeit der Grundstücke nördlich und südlich der Blankenberger Straße ist nicht in allen Bereichen gegeben, da die Straßenverkehrsflächen von Entwässerungsgräben flankiert werden. Lediglich in Teilbereichen existieren schon befestigte Gehwege. Die Grundstücke werden über befestigte Zufahrten innerhalb der begrünten Entwässerungsgräben erschlossen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der dann die öffentlichen Verkehrsflächen festsetzt, wäre dann auch der Ausbau der Blankenberger Straße verbunden. Durch den Ausbau der Blankenberger Straße, der dann auch einen Gehweg

erhalten würde, würde eine Veranlagung nach BauGB erfolgen. Die notwendigen Erschließungskosten müssten entsprechend auf die Anlieger umgelegt werden.

In der frühzeitigen Beteiligung zum (erweiterten Geltungsbereich) des Bebauungsplanes Nr. 01.49 (der den oben beschriebenen Bereich der Blankenberger Straße beinhaltet) wurde deutlich, dass seitens der betroffenen Anlieger keine einstimmige Meinung hinsichtlich einer zukünftigen Bebaubarkeit und den damit verbundenen Konsequenzen besteht. Den mit großzügigen Grundstücken versehenen Anliegern, die eine Bebaubarkeit nach Aufhebung der Anbauverbotszone für ihre Grundstücke begehren, stehen die Anlieger gegenüber, die keinerlei zusätzliche Bebauungsmöglichkeit durch einen Bebauungsplan erhalten bzw. diese auch nicht wünschen, aber dennoch durch Erschließungskosten belastet würden.

Von Seiten der Stadt wird langfristig das Erfordernis gesehen, nachdem das Neubaugebiet „Im Siegbogen“ (hier insbesondere der Südteil des Neubaugebietes) entsteht, auch entlang der Blankenberger Straße einen Bebauungsplan aufzustellen, dieser sollte dann aber auch den Bereich der Grundstücke westlich der Lise-Meitner-Straße mit einschließen. Für diese Flächen trifft der Flächennutzungsplan die Aussage „Fläche für Landwirtschaft“. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird zu entscheiden sein, ob zukünftig diese Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Mit der Genehmigung des neuen Flächennutzungsplanes ist frühestens im Jahr 2013 zu rechnen. Ein Bebauungsplanverfahren könnte sich danach anschließen.

Die Planungskosten liegen bei ca. 40.000 €. Hinzu kommen die Erschließungskosten, die nur zu einem Teil über die Beitragsveranlagung refinanziert werden.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage wird ein kurzfristiges Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht gesehen.

Wie bereits oben beschrieben, können zwischenzeitlich keine Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine Auswirkungen	Kosten der Maßnahme
	Sachkosten: 40.000 €
Jährliche Folgekosten	Personalkosten: □□□□□ €
Maßnahme zuschussfähig	Höhe des Zuschusses □□□□□ € □□□□□ %
Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,	HAR: □□□□□ €
Haushaltsstelle: □□□□□	Lfd. Mittel: □□□□□ €
Bewilligung außer- oder überplanmäßiger 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:
Pahnke, Amt 63

Paraphe:

Name:
□□□□□

Paraphe:

□□□□□

□□□□□

□□□□□

□□□□□

Hennef (Sieg), den 15.09.2011
In Vertretung

Anlagen
Bürgerantrag vom 22.08.2011

22 Aug. 2011

18.8.2011

Herrn Bürgermeister
Klaus P i p k e

Erl.....

Betr.: B Ü R G E R A N T R A G

Hier : Grundstücksflächen entlang der "Blankenberger Str. = **eternals** L 333

(der A.St. ist Miteigentümer des Grundstücks Gem. Striefen, Flur 1, Flurst.20)

Sehr geehrter Herr P i p k e ,
ich stelle folgenden Antrag:

Die Stadt Hennef möge die bestehende Bebaubarkeit freier Grundstücksflächen in **beantragten** Einzelfällen offensiv angehen und "Anträgen auf Vorbescheid" zustimmen, soweit das Vorhaben den Bestimmungen des § 34 BaugB entspricht.

Begründungen

I. Die Grundstücksflächen, um die es hier geht, liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils = sog. "Innenbereich".
Hierzu ist generell festzustellen, daß ausser Grundstücken, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen B-Planes nach § 30 BaugB liegen, auch in den Fällen, die nach § 34 BaugB zu beurteilen sind, **eine Bebaubarkeit besteht**, soweit entsprechende Voraussetzungen vorliegen (= u.a. gesicherte Erschliessung und Einfügung des Baukörpers nach Art und Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung).

II. Nach der zum 1.1.2007 erfolgten Rückstufung der L 333 in eine Stadtstraße ist die grundsätzlich festgelegte Anbauverbotszone (20 Meter) entfallen!
Bekanntlich sollte der **B-Plan 01.49** die Zufahrtmöglichkeiten zu den Grundstücken von der "Blankenberger Str." aus nicht nur einschränken sondern ausschliessen.
Damit wäe den Anliegern eine künftige Bebauung voll erschlossener freier Grundstücksflächen für alle Zeiten verwehrt worden (**Anm.:** Das Grundstück des A.St. wäre davon, wie einige andere auch, ~~eternals~~ nicht betroffen, da eine zweite Zuwegungsmöglichkeit besteht!).

Aus leicht nachvollziehbaren Gründen und nicht nur aufgrund von Stellungnahmen bzw. Einsprüchen diverser Anlieger wurde der Geltungsbereich des B-Planes 01.49 daraufhin geändert:

ANLAGE 1 = Ursprünglicher Bereich

ANLAGE 2 = Geänderter Bereich

III. Wäre der B-Plan 01.49 zu diesem Zeitpunkt in der Weise geändert = fortgeschrieben u n d der ersatzlos herausgenommene Bereich entsprechend umgewidmet worden, so würde heute mit hoher Wahrscheinlichkeit ein B-Plan vorliegen.

Dies scheiterte ganz offensichtlich daran, daß zum damaligen Zeitpunkt der Verkauf der Grundstücke aus den B-Plänen 01.47 + 48 ("Siegbogen") noch nicht wie erwartet lief und die Stadt Hennef kein Interesse zeigte, sich entlang der "Blankenberger Str." Konkurrenz ins Haus zu holen. So u.a. im öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses "Östlicher Stadtrand" vom 18.9.2008 begründet!

Die Situation stellt sich ca. 3 Jahre später allerdings so, daß dieses Argument (was nach BaugB ohnehin keines war) heute nicht mehr geltend gemacht werden kann.

IV. Allein aus Zeit- und Kostengründen wäre die Aufstellung eines B-Planes für dieses Gebiet entbehrlich, d.h. es würde vollkommen reichen, wenn die Stadt Hennef Planvorstellungen entwickeln würde, was problemlos und schnell umzusetzen wäre.

Ohnehin würde bereits eine Genehmigung nach § 34 BaugB für dieses Gebiet richtungsweisend sein, zumal ein späterer B-Plan zu keinen entscheidenden Änderungen führen würde!

Da sich nach Aussagen maßgeblicher Mitarbeiter der Stadt Hennef an der Straßenfläche (6,30/6,50m, westlich noch breiter) künftig ohnehin nichts mehr ändern wird entfallen auch mögliche Straßenänderabtretungen, so daß eine u.U. angedachte "neue Anbauverbotszone" von z.B. 10m (wie bei einem Genehmigungsverfahren auf dem in Anlage 2 farblich gekennzeichneten Grundstück geschehen) gegenstandslos würde!

F A Z I T

Da das Gebiet planungsrechtlich auch ohne B-Plan zu beurteilen ist u n d eine derartige Planung aufgrund der in den letzten Jahren für den "Östlichen Stadtrand" stattgefundenen Überlegungen/Maßnahmen keinesfalls als "Innenbereichs-Diaspora" völlig draussen vorgelassen wurde u n d eine über Jahre hinausgezögerte positive Einstellung der Stadt Hennef (erst recht, ~~sonst~~ ^{sofort} die Aufstellung eines B-Planes in Erwägung gezogen würde!) jegliche familiäre Entscheidungen -in denen ohnehin keine "Konkurrenz" vorliegt- zunichte machen würde, stelle ich den eingangs formulierten ANTRAG.

Mit freundlichen Grüßen

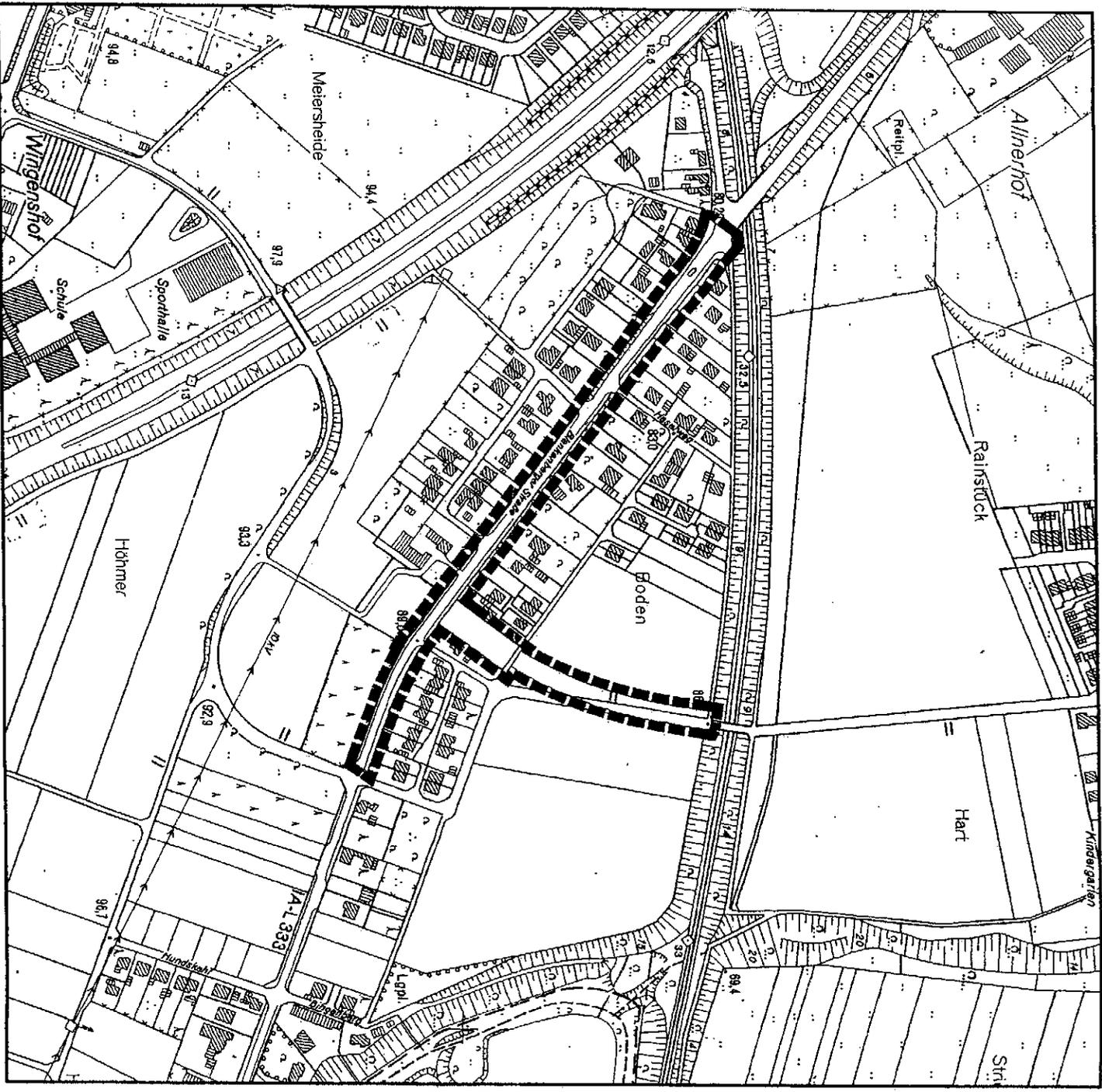


STADT HENNEF

ANLAGE 1

Bebauungsplan 01.49

Anlage 1



Übersichtsplan M 1 : 5.000

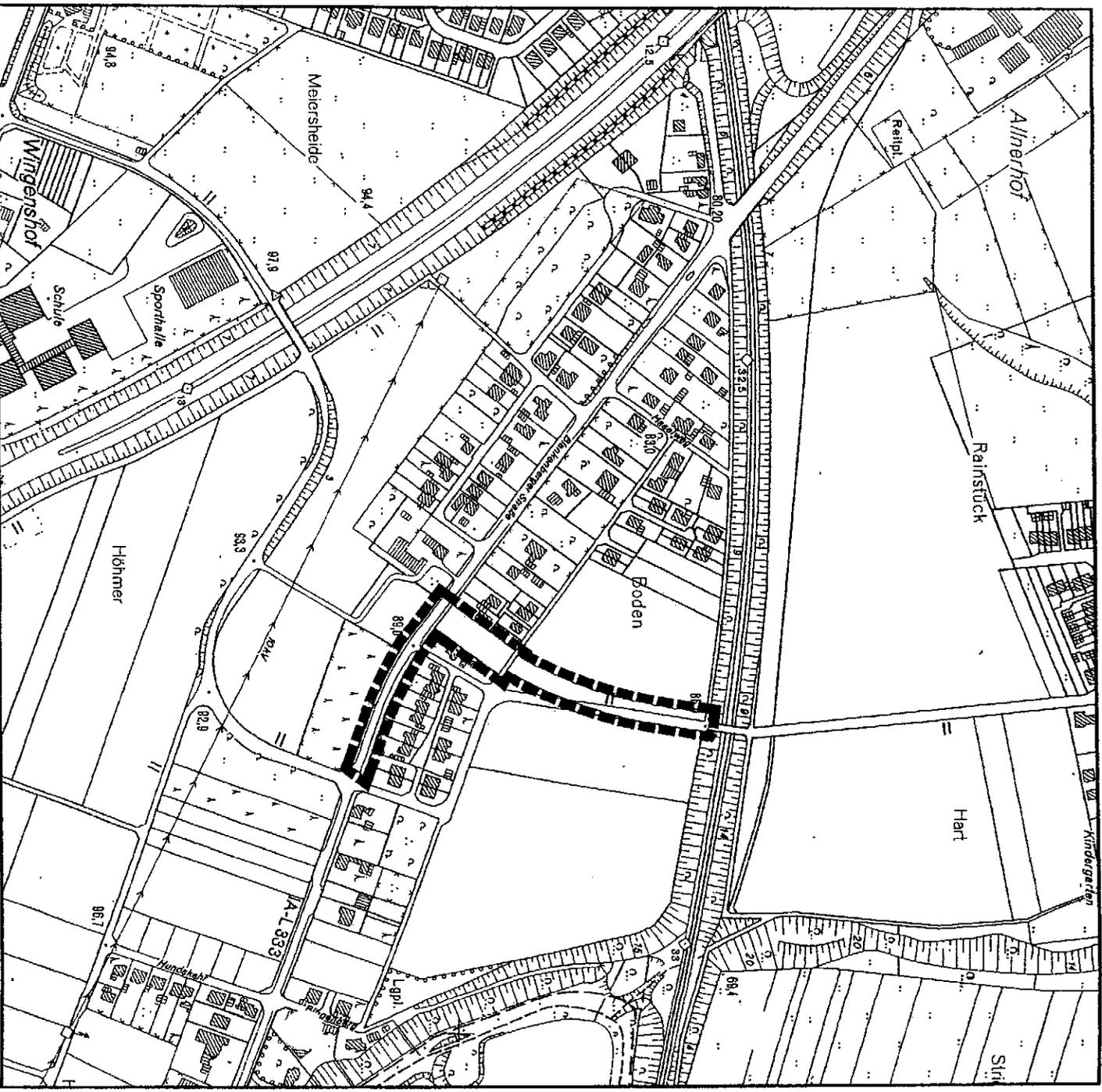
Datum:	22.11.2007	CAD:	H/S_283/S283200	Projekt-Nr.:	S_283
sgp ARCHITEKTEN * STADTPLANER Dipl.-Ing. Friedrich Hachtel, Dr. Dettler/Naumann BDA, Prof. Dipl.-Ing. Friedrich Spengelin BDA MECKENHEIM / BONN / HANNOVER info@sgp-architekten.de			Neuer Markt 18 53340 Meckenheim Tel. 02225 - 2077 Fax. 02225 - 17361		

STADT HENNEF

ANLAGE 2

Bebauungsplan 01.49
-Bodenstraße / Blankenberger Straße-

Anlage 1



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Datum:	27.08.2008	CAD:	H/S_283/S283200	Projekt-Nr.:	S_283
sgp ARCHITEKTEN + STADTPLANER Dipl.-Ing. Friedrich Heesfel, Dr. Oetler Neumann BDA, Prof. Dipl.-Ing. Friedrich Speegelin BDA MECKENHEIM / BONN / HANNOVER info@sgp-architekten.de			Neuer Markt 18 53340 Meckenheim Tel. 02225 - 2077 Fax. 02225 - 17361		



Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Auszug aus der Niederschrift

Der Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss der Stadt Hennef hat in seiner Sitzung am 12.09.2011 folgenden Beschluss gefasst:

TOP	Beratungsgegenstand
1.7	Bürgerantrag zu den Grundstücksflächen entlang der Blankenberger Strasse vom 18.08.2011

Der Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss beschloss einstimmig, die Behandlung des Bürgerantrages zu den Grundstücksflächen entlang der Blankenberger Strasse vom 18.08.2011, zuständigkeithalber in den Ausschuss „Östlicher Stadtrand“ zu verweisen.

Der Antragsteller ist entsprechend zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Hennef, den 23.09.2011


Schriftführer
Monika Frey



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2012/2604

Anlage Nr.: _____

Datum: 18.01.2012

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss "Östlicher Stadtrand"	20.03.2012	öffentlich
Rat	02.07.2012	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) - Acht Höfe, 1. vereinfachte Änderung;
1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der
Öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
(Empfehlung an den Stadtrat)
2. Satzungsbeschluss
(Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss Östlicher Stadtrand empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

1.

zu T1, Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH
mit Schreiben vom 06.12.2011

Stellungnahme:

Es werden Hinweise/Anforderungen an die Ausgestaltung der Straßen, Wohnwege, Wendekreise und Wendehämmer angegeben, so dass eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr gewährleistet ist.

Abwägung:

Für die Straßen im Bereich des Bebauungsplanes wurde eine Entwurfsplanung erstellt, bei der die geltenden Richtlinien berücksichtigt wurden. Die Verkehrswege weisen die nötigen Querschnitte und Bewegungsräume auf.

Da die Hinweise im Entwurf berücksichtigt wurden, erübrigt sich eine weitere Abwägung.

zu T2, Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

mit Schreiben vom 19.12.2011

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versorgung des Plangebietes eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes erforderlich ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Bestimmungen oberirdische und unterirdische Telekommunikationslinien als gleichwertige technische Lösungen zu betrachten sind. Aus wirtschaftlichen Gründen wird seitens der Deutschen Telekom AG darauf aufmerksam gemacht, dass eine unterirdische Versorgung des Erschließungsgebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei einer Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Daher wird beantragt, folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag (alt: Grundstückseigentümergeklärung) einzufordern und der Deutschen Telekom auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Weiterhin wird ausgeführt, dass eine unterirdische Versorgung nur durchgeführt werden kann, wenn diese wirtschaftlich vertretbar ist.

Soweit eine Bepflanzung im Bebauungsplangebiet (Straßenraum) erfolgen soll, ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinien besteht.

Bei Eingriffen in Grund und Boden im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen ist die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ einzuhalten.

Abwägung

Die in der Stellungnahme geforderte rechtzeitige Benachrichtigung über den Beginn der Ausbauarbeiten wird in Nachfolge des Bauleitplanverfahrens geregelt.

- Nutzung der künftigen Straßen und Wege
Die das Plangebiet erschließenden Straßen werden als öffentliche Verkehrswege festgesetzt.
 - Einräumung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Telekom AG
Für die Grundstücke, die nicht über öffentliche Verkehrswege erschlossen werden, wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger festgesetzt.
 - Nutzungsvertrag
Die Nutzungsverträge sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung
 - Rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
 - Überbauung der Telekommunikationslinien
Da im Plangebiet keine Telekommunikationslinien vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden dass der Ausbau vollständig im öffentlichen VerkehrswegeNetz erfolgen kann.
- Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
- Bezirksregierung Arnsberg
- Rhenag
- Unitymedia
- Wehrbereichsverwaltung West
- Wahnbachtalsperrenverband
- Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61, Abt. 61.2

2. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV NRW S. 685), werden die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe mit Text als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses Östlicher Stadtrand am 21.06.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe gefasst. In der Sitzung des Ausschusses Östlicher Stadtrand am 15.11.2011 wurde die Offenlage beschlossen. Die Öffentliche Auslegung wurde vom 05.12.2011 bis zum 06.01.2012 durchgeführt. Es ging keine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit ein. Für die

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Beschlussvorschlag der Abwägungsvorschlag formuliert.

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend. Es wird versichert, dass die bei der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB einzuhaltenden Kriterien nach wie vor gegeben sind (hier: Grundzüge der Planung werden nicht berührt). Dem Stadtrat kann somit der Satzungsbeschluss empfohlen werden.

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) einschließlich der 34. Änderung von 2005 stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46 1. Änderung überwiegend als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 2,0 km vom Zentrum Hennef entfernt, am östlichen Stadtrand südlich angrenzend an die Bebauung von Weldergoven und angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Siegaue in Gemarkung Striefen, Flur 4, Flurstücke Nr. 469, 470, 471, 472, 473 und 502 tw.. Es wird begrenzt im Norden durch die Ortslage Weldergoven, im Osten durch die Hangkante zum Landschaftsschutzgebiet Siegaue, im Süden durch das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.48 Astrid-Lindgren-Straße und im Westen durch die Bodenstraße. Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 0,7 ha.

Städtebauliches Konzept

Die Idee besteht in einer individuellen inneren Gestaltung einzelner Wohngruppen. Ausgangspunkt ist, in Anlehnung an die ländlich geprägte Umgebung, die Hofanlage. Beim Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe wurde die zu bebauende Fläche in 8 Freiflächen, um die einzelne Wohnhöfe gruppiert werden, unterteilt. Das Konzept der „Höfe“ bleibt auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Es kommt lediglich zu einer Verschiebung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu einer Anpassung der Baugrenzen und Festlegung der Garagen / Carportflächen. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist vorgesehen 26 Einfamilienhäuser zu errichten. Dies entspricht der Anzahl der ursprünglich für diesen Bereich geplanten Häuser. Für den Bereich zwischen der Brüder-Grimm-Straße, Clemens-Brentano-Straße, Wilhelm-Busch-Straße und Hans-Christian-Andersen-Straße sind 20 Einfamilienhäuser als Doppelhäuser vorgesehen (Klimaschutzsiedlung). Für den Hof östlich der Hans-Christian-Andersen-Straße ist ein Doppelhaus sowie ein Reihenhaus (6 Einfamilienhäuser) vorgesehen.

Erschließung

Äußere Erschließung

Das Gebiet wird durch die Bodenstraße erschlossen. Mit Anschluss der Bodenstraße an die Blankenberger Straße im Süden und die Astrid-Lindgren-Straße im Westen ist das Plangebiet optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Der öffentliche Personennahverkehr ist in der Bodenstraße mit Haltestelle am S-Bahn-Haltepunkt vorhanden. Der S-Bahn-Haltepunkt liegt südlich des Plangebietes.

Nach Süden führt die vorhandene Bodenstraße über die Bahntrasse. Diese Querung wurde als neue Brücke in Verbindung mit dem S-Bahn-Haltepunkt „Hennef – Im Siegbogen“ realisiert und führt den Verkehr über den südlichen Teil der Bodenstraße weiter zur Lise-Meitner-Straße

und zur L 333 (neu) nach Süden. Mit der direkten Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt "Hennef - Im Siegbogen" ist eine optimale Anbindung zur S-Bahn (ÖPNV) gegeben.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung und Bebauung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 01.46 wurde im Rahmen eines Architekten-/ Investorenwettbewerbes entwickelt und basiert auf der Zielsetzung, einzelne Hausgruppen um kleine öffentliche Wohnhöfe zu gruppieren.

Von der Bodenstraße zweigen im Norden und Süden zwei Erschließungsstraßen ab, an die zwei Wohnstraßen anschließen, die parallel zur Bodenstraße verlaufen.

Dieses leiterförmige System der Wohnstraßen erhält durch 6 angegliederte Höfe seinen eigenständigen Charakter. Die besondere Qualität besteht darin, dass hierdurch öffentliche Aufenthaltsbereiche entstehen, die neben dem Erschließungsverkehr auch dem Spielen und Aufenthalt der Bewohner der anliegenden Häuser dienen und die entsprechend individuell gestaltet werden. Zusätzlich gibt es im zentralen Bereich des Baugebietes zwei weitere Hofsituationen, so dass jede Wohngruppe ihren eigenen Raum für Aktivitäten im öffentlichen Bereich zur Verfügung hat. Zur Erreichbarkeit der Eckgrundstücke in den Höfen ist im Bebauungsplan ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe, befinden sich zwei größere Hofsituationen. Daneben bezieht sich die Änderung des Bebauungsplanes auf einen Hof östlich der Hans-Christian-Andersen-Straße.

Durch das leiterförmige Erschließungssystem ist eine Befahrung zur Ver- und Entsorgung problemlos möglich. Die Verkehrsflächen der Wohnstraßen sind für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar. Im Zuge der Anpassung der Erschließung der beiden innen liegenden Wohnhöfe werden diese nun so angelegt, dass auch diese beiden Wohnhöfe für die Befahrung durch Müllfahrzeuge geeignet sind.

Öffentliche Parkplätze sind in den angrenzenden Straßen untergebracht. Daneben werden durch die Änderung weitere öffentliche Parkplätze im Hof im Bereich der Ludwig-Bechstein-Straße angelegt.

Öffentliche Grünflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Reihe bedeutsamer öffentlicher Grünflächen. Von besonderer Bedeutung ist die rund 35 m breite Abstandsfläche von der Hangkante zu den Privatgrundstücken. Dabei definiert sich der Abstand nicht durch die topographische Hangkante, sondern durch die einzeln eingemessenen Bäume am oberen Rand der bewaldeten Hangkante. Der Abstand dient insbesondere zum Erhalt des Landschaftsbildes, des Weiteren ist er von Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt.

Diese öffentliche Grünfläche dient als Pufferzone und Schutzbereich für die Hangkante und wird wie folgt gegliedert:

- ca. 2,5 m breiter öffentlicher Weg entlang der Privatgrundstücke hinter den Gärten, möglichst als wassergebundener Weg mit paralleler meist heckenartiger Gehölzbepflanzung
- offener wiesenartiger Krautsaum
- naturnaher Waldsaum mit waldrandtypischen Gehölzen und Übergang zu den bestehenden Waldbeständen.

Im südöstlichen Teil des Baugebietes wird ein zentraler grüner Spiel- und Aufenthaltsbereich vorgesehen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, um als grüne Mitte die besondere Qualität der Ortsrandsituation auch hier zu betonen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden Bäume vorgesehen. Auf diese Weise wird der Verlauf der Erschließungsstraßen in den Einmündungsbereichen, an den Verschwenkungen und im Bereich der Parkplatzanlagen gestalterisch betont.

Berücksichtigung der Belange von Umwelt und Naturschutz

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 – Acht Höfe wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte 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.

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe nicht berührt. Ebenso wird die städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise tangiert. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird darüber hinaus auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach Anl. 1 zum UVG – Gesetz oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH – Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete) eintreten könnte.

Für den Bebauungsplan Nr. 01.46 – Acht Höfe wurde seinerzeit ein Umweltbericht erstellt. Auf die Abwägung der Umweltbelange für den Gesamtbebauungsplan wird hiermit verwiesen:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.46 - Acht Höfe - wird vor allem die Deckung des weiteren Wohnraumbedarfs am östlichen Stadtrand von Hennef sichergestellt. Mit dieser Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Diese basieren zunächst auf der Versiegelung von ca. 2,65 ha (Wohnbauflächen mit GRZ 0,4 und Verkehrsflächen) bisher überwiegend als Acker und Grünland genutzter Flächen und den damit verbundenen Folgewirkungen für die Schutzgüter.

Von erheblicher Bedeutung sind insbesondere die Versiegelung von Bodenflächen und die damit einhergehenden Auswirkungen auf das Oberflächenwasser bzw. dessen Abflussverhalten. Die Folgewirkungen für die Tier- und Pflanzenwelt und deren Biotope sind v. a. im westlichen Teilbereich des Plangebietes aufgrund der hier vorhandenen Strukturen und Habitatbedingungen als z. T. erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf die Klima- und Luftverhältnisse sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht als erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf die Landschaft bzw. das Landschaftsbild mit seiner Naturerlebnis- und Erholungsfunktion sind teilweise als erheblich zu beurteilen.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die vorgesehenen Maßnahmen, u. a. durch die umfangreiche Neugestaltung von ca. 1,45 ha öffentlicher strukturreicher Grünflächen am nördlichen, östlichen und westlichen Rand des neuen Wohngebietes bzw. an der Sammelstraße zu ca. 92% kompensiert. Zur vollständigen Kompensation des rechnerisch verbleibenden Defizits von ca. 8% bzw. von 8.793 ökologischen Wertpunkten findet die sog. Ökokonto-Regelung der Stadt Hennef (Sieg) Anwendung. Gemäß dem aktuellen Stand des Ökokontos (Übersicht 4 vom 25.05.2005) kann durch die Abbuchung von 8.793 ökologischen Wertpunkten die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. dem zugrundeliegenden Bewertungsverfahren erzielt werden.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die geplanten Vorhaben gem. BP 01.46, wenn die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Empfehlungen berücksichtigt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in vollem Umfang auf den vorgesehenen Flächen realisiert und dauerhaft unter Berücksichtigung der beschriebenen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erhalten werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und der Wohn- und Wohnumfeldfunktion insbesondere durch den zusätzlichen Verkehrslärm sind voraussichtlich nicht zu erwarten, da die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der beabsichtigten Siedlungs-entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes 01.46 nördlich der Bahntrasse unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter verbleiben werden.“

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine Auswirkungen	Kosten der Maßnahme
	Sachkosten: □□□□□ €
Jährliche Folgekosten	Personalkosten: □□□□□ €
Maßnahme zuschussfähig	Höhe des Zuschusses □□□□□ € □□□□□ %
Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,	HAR: □□□□□ €
Haushaltsstelle: □□□□□	Lfd. Mittel: □□□□□ €
Bewilligung außer- oder überplanmäßiger 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 18.01.2012

In Vertretung

Anlagen:

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Stellungnahmen T 1 – T 2
- Bebauungsplan
Stand: 07.03.2012
- Textliche Festsetzungen
Stand: 07.03.2012
- Begründung
Stand: 07.03.2012

Anhang

Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef

Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen

1. Bäume

a) hohe Bäume

Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Flaumeiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Prunus avium (Vogelkirsche, Wildkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)

b) mittelhohe Bäume

Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Salix alba (Silberweide)
Betula pendula (Sandbirke)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Prunus padus (Traubenkirsche)

Ulmus laevis (Flutter-Ulme)
Ulmus glabra (Feld-Ulme)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

c) Obstgehölze

Bäume:

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

Sträucher:

Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)
Ribes nubrum (rote Johannisbeere)
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)

2. Sträucher

Corylus avellana (Hasel)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosus (Traubenholunder)
Frangula alnus (Faulbaum)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)
Sarthamnus scoparius (Besenginster)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix viminalis (Hanfweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix triandra (Mandelweide)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Cornus mas (Gelber Hartriegel, Kornelkirsche)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)

3. Schnitthecken

Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)
Taxus baccata (Eibe)

4. Für Hausbegrünung geeignete Pflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein)
Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättriger Wilder Wein)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Euonymus fortunei (kriechender Spindelstrauch)
Rosa spinosa (Kletterrose)
Rubus hennrii (Kletterbrombeere)
Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenweide)
Lonicera caprifolium (Wohlriechendes Geißblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Polyganum aubertii (Schlangenknoterich)
Wisteria sinensis (Glyzinie)

5. Alte, bewährte Obstsorten

Apfel:

Rheinischer Krummstiel	vor 1800
Rheinischer Bohnapfel	vor 1700
Rheinischer Winterrambur	vor 1800
Rheinische Schafsnase	vor 1800
Roter Bellefleur	vor 1700
Goldparmöne	vor 1800
Rote Sternrenette	vor 1800
Blenheimer Goldrenette	um 1820
Schöner aus Nordhausen	um 1830
Luxemburger Renette	um 1840
Jacob Lebel	1849
Kaiser Wilhelm	1864
Geheimrat Dr. Oldenburg	um 1890
Roter Boskoop	um 1900

Birnen:

Gute Graue	vor 1800
Gellerts Butterbirne	um 1840
Köstliche aus Charneux	um 1810
Gute Luise	1788

Sonstige:

Hauszwetschge	vor 1700
Ersinger Frühzwetschge	
Wangenheims	
Frühzwetschge	um 1840
Große Grüne Renclode	um 1500
Gr. Schwarze	
Knorpelkirsche	um 1540
Hedelfinger Riesenkirsche	um 1840

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.46 - Acht Höfe –

1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung

Stand: 03.11.2011 - Entwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stand: 07.03.2012 - Rechtsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB

(Änderungen/Ergänzungen zum Beschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sind kursiv gedruckt)

Stand: 07.03.2012

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und Stadtent-
wicklung
61/610

Inhalt	Seite
<u>Begründung</u>	
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	3
2.2 Gebietsentwicklungsplan	4
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	4
2.4 Landschaftsschutzgebiete	6
2.5 Rahmenplanung	6
2.6 Vorhandene Flächennutzung	7
2.7 Städtebauliche Situation	7
3. Städtebauliches Konzept	7
3.1 Verkehrserschließung	7
3.1.1 Äußere Erschließung	7
3.1.2 Innere Erschließung	8
3.2 Bebauung	8
3.2.1 Städtebauliche Idee	8
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	9
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	9
3.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
3.2.5 Gebäudehöhe	9
3.2.6 Firstrichtung	10
3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	10
3.2.8 Öffentliche Grünflächen	11
3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
3.3 Immissionen	12
3.4 Ver- und Entsorgung	12
3.5 Kampfmittel	13
4. Abwägung der Umweltbelange	13
5. Quantitative Auswirkung des Bebauungsplanes	14
6. Kosten und Finanzierung	15

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46 – Acht Höfe, welcher am 12.07.2006 rechtskräftig wurde. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist die verbesserte Bebaubarkeit der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der dringende Bedarf an Wohnbauflächen für die Eigenheimentwicklung am östlichen Stadtrand der Stadt Hennef. Das Plangebiet ist Teil des Gebietes der städtebaulichen Rahmenplanung Hennef – Östlicher Stadtrand. Dieser Rahmenplan sieht die Entwicklung eines neuen Siedlungsraumes mit Wohnen, Arbeiten und einem neuen S-Bahn-Haltepunkt vor, um so dem Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden. Zur Realisierung der rahmenplanerischen Vorgaben wurden einzelne Bebauungspläne über Teilbereiche aufgestellt. Das Plangebiet ist Teil des 4. Bauabschnittes, der seinerzeit bauleitplanerisch konkretisiert wurde.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 8 (3) BauGB der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef mit der 34. Änderung geändert, so dass der Gesamtbebauungsplan im Zuge des damaligen Aufstellungsverfahrens aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wurde.

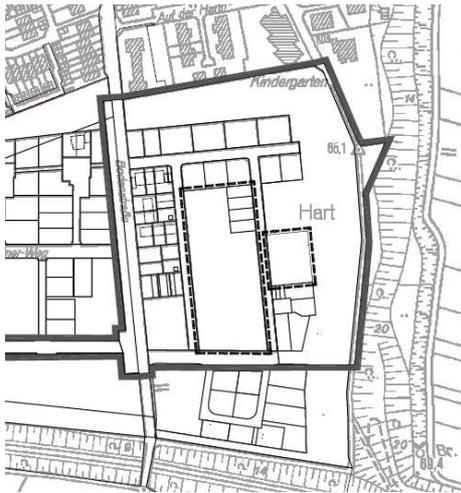
Gesetzliche Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes ist damit das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

In der Sitzung des Ausschusses "Östlicher Stadtrand" wurde am 21.06.2011 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 – Acht Höfe gefasst. Die Änderung dient zum einen der besseren Bebaubarkeit der Grundstücke. Dies soll mit der Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Daneben dient die Änderung auch der Anpassung der Straßenverkehrsflächen, da es durch die geänderte Grundstücksaufteilung zu einer Verschiebung der Straßenverkehrsflächen kommt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet liegt ca. 2,0 km vom Zentrum Hennef entfernt, am östlichen Stadtrand südlich angrenzend an die Bebauung von Weldergoven und angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Siegaue in Gemarkung Striefen, Flur 4, Flurstücke Nr. 469, 470, 471, 472, 473 und 502 tw.



Es wird begrenzt im Norden durch die Ortslage Weldergoven, im Osten durch die Hangkante zum Landschaftsschutzgebiet Siegaue, im Süden durch das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.48 Astrid-Lindgren-Straße und im Westen durch die Bodenstraße.

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 0,7 ha.

2.2 Gebietsentwicklungsplan

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

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung. Das Plangebiet ist als "Freiraum", die Bereiche der Sieg und des Dondorfer Sees sind als "Gebiete für den Schutz der Natur" dargestellt.

Auf der Ebene des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im GEP für den Regierungsbezirk Köln¹⁾, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" ausgewiesen. Als regionales ASB-Ziel sieht der GEP am Ortsrand des ASB Hennef / Hennef – Ost zwischen der Bebauung und der ökologisch empfindlichen Hangkante zum Siegtal die Schaffung einer Pufferzone vor, die zugleich bewirken soll, dass die Funktion der Hangkante als geologisch – morphologisch bedeutsames Element nicht beeinträchtigt wird.

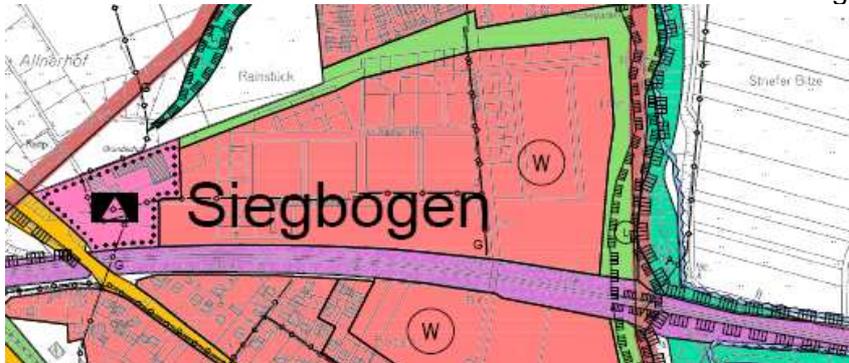
Die Flächen der Siegaue, die im Osten an das Plangebiet angrenzen, sind als Bereiche für den Schutz der Natur dargestellt. Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des GEP stehen also im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

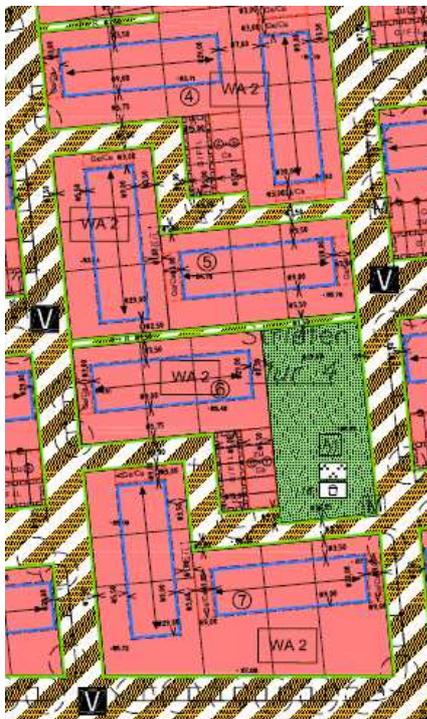
Der seit September 1992 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46 als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Um den Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln zu können, wurde der Flächennutzungsplan mit der 34. Änderung geändert. Die Änderung sieht für den Planbereich die Darstellung von Wohnbauflächen und Grünflächen vor, so dass die

¹⁾ Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, Mai 2003

Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein werden. Der Ausschnitt aus dem FNP beinhaltet bereits die 34. Änderung. Die betreffenden Flächen sind im FNP als Wohnbauflächen dargestellt.



Das Plangebiet der Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Acht Höfe.



Mit In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe verliert der durch die Änderung überdeckte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46 seine Gültigkeit. Innerhalb der Bereiche der oben dargestellten Bereiche des WA 1 und WA 2 kommt es zu Verschiebungen der überbaubaren Fläche sowie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe nicht berührt. Ebenso wird die städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise tangiert. Durch die Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen, der Baugrenzen sowie der Festsetzungen zu Carports und Garagen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden von den Änderungen nicht berührt. Der zugrunde liegende planerische Grundgedanke bleibt auch durch die Änderung des Bebauungsplanes erhalten.

In einem der östlichen Höfe (s. zweiter Planausschnitt) wird die WA-Fläche mit der Festsetzung Carports und der Festsetzung von Geh- und Fahrrechten mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Hof) getauscht, um hier eine bessere Ausnutzbarkeit der geplanten Bebauung zu gewährleisten. Auch hier sind ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung betroffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach Anlage 1 zum UVG-Gesetz oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH – Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete) eintreten könnte.

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

Von der frühzeitigen Beteiligung wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 abgesehen.

In der Sitzung des Ausschusses Östlicher Stadtrand am 21.06.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe gefasst. In der Sitzung des Ausschusses Östlicher Stadtrand am 15.11.2011 wurde die Offenlage beschlossen. Die Öffentliche Auslegung wurde vom 05.12.2011 bis zum 06.01.2012 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.11.2011 ebenfalls vom 05.12.2011 bis 06.01.2012.

2.4 Landschaftsschutzgebiete

Im Plangebiet liegen keine nach Landschaftsgesetz oder Landeswassergesetz geschützten Objekte oder Flächen. Der Landschaftsplan LP 9 trifft für den Bereich ebenfalls keine Aussagen.

2.5 Rahmenplanung

Die Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn kommt unter Berücksichtigung gutachterlicher Bewertungen 1995 zum Ergebnis, dass das Gebiet Hennef Ost dann als strukturell bedeutsam für die Wohnungsmarktregion Bonn / Rhein–Sieg einzustufen ist, wenn die Gewerbe- und Sonderbauflächen bei Hossenberg entwickelt werden und / oder am Südrand von Weldergoven ein neuer S–Bahn–Haltepunkt eingerichtet werden kann.

Die Stadt Hennef hat deshalb eine städtebauliche Rahmenplanung für den Gesamttraum Hennef – Östlicher Stadtrand erarbeiten lassen. Der Rahmenplan wurde mit Abschlussbericht Stand Juni 2001 vorgelegt und sieht die Entwicklung eines neuen Siedlungsraumes mit ca. 750 Wohneinheiten im Bereich südlich und nördlich der Bahntrasse und einen neuen S–Bahn–Haltepunkt vor. Anschließend wurde die Rahmenplanung auf den Planungsstand von Anfang 2003 fortgeschrieben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.46 ist Teil des Rahmenplangebietes und ist hier im 4. Bauabschnitt für ca. 60 neue Wohneinheiten in Einfamilienhäusern vorgesehen. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 26 neue Wohneinheiten.

Nach den Darstellungen des Rahmenplanes sind Einfamilienhäuser in 1– bis 2–geschossiger Bebauung mit mittlerer Dichte vorgesehen.

Es ist also festzustellen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen der Rahmenplanung Hennef – Östlicher Stadtrand entwickelt wird. Dies gilt entsprechend für den Geltungsbereich der 1. Änderung. Die jetzt angestrebte geringere bauliche Dichte führt zu höheren Qualitäten bei größeren Grundstücken und einer individuelleren Bebauung. Durch eine konsequente Südausrichtung der Wohnseiten der meisten Häuser wird auch dem Klimaschutz Rechnung getragen. Gegenseitige Verschattungen werden minimiert, Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den nach Süden orientierten Dächern sehr gut anzuordnen.

Entwurfsziel ist der verdichtete Einfamilienhausbau. Damit wird die von der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze der GRZ von 0,4 für Allgemeines Wohngebiet bei kleineren Grundstücken erreicht. Eine Unterschreitung der max. GRZ für Allgemeines Wohngebiet ist möglich, eine Überschreitung jedoch nicht.

2.6 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet ist in Teilbereichen bereits bebaut, bei den übrigen Flächen handelt es sich um Brachflächen.

Im Osten grenzt der Grünzug (LSG) und die bewaldete Hangkante an das Plangebiet und bildet hier einen schützenswerten Landschaftsbestandteil.

2.7 Städtebauliche Situation

Die Neubauf Flächen liegen unmittelbar nördlich des neuen geplanten S–Bahn–Haltepunktes sowie ca. 300 m östlich des neuen Grundschul– und Kindertagesstättenstandortes.

Nördlich an die Neubauf Flächen anschließend sind zur Eingrenzung der bestehenden Bebauung Weldergovens öffentliche Grünflächen vorgesehen. Östlich angrenzend zwischen den neuen Wohnbauflächen und der vorhandenen bewaldeten Hangkante ist im B-Plan Nr. 01.46 eine mindestens 35 m breite öffentliche Grünfläche als Puffer zum Landschaftsraum festgesetzt worden, um so den Übergang in den Landschaftsraum herzustellen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet wird durch die Bodenstraße erschlossen. Mit Anschluss der Bodenstraße an die Blankenberger Straße im Süden und die Astrid-Lindgren-Straße im Westen ist das Plangebiet optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Der öffentliche Personennahverkehr ist in der Bodenstraße mit Haltestelle am S-Bahn-Haltestandort vorhanden. Der S-Bahn-Haltestandort liegt südlich des Plangebietes.

Nach Süden führt die vorhandene Bodenstraße über die Bahntrasse. Diese Querung wurde als neue Brücke in Verbindung mit dem S-Bahn-Haltepunkt „Hennef – Im Siegbogen“ realisiert und führt den Verkehr über den südlichen Teil der Bodenstraße weiter zur Lise-Meitner-Straße und zur L 333 (neu) nach Süden. Mit der direkten Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt "Hennef - Im Siegbogen" ist eine optimale Anbindung zur S-Bahn (ÖPNV) gegeben.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung und Bebauung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 01.46 wurde im Rahmen eines Architekten-/ Investorenwettbewerbes entwickelt und basiert auf der Zielsetzung, einzelne Hausgruppen um kleine öffentliche Wohnhöfe zu gruppieren.

Von der Bodenstraße zweigen im Norden und Süden zwei Erschließungsstraßen ab, an die zwei Wohnstraßen anschließen, die parallel zur Bodenstraße verlaufen.

Dieses leiterförmige System der Wohnstraßen erhält durch 6 angegliederte Höfe seinen eigenständigen Charakter. Die besondere Qualität besteht darin, dass hierdurch öffentliche Aufenthaltsbereiche entstehen, die neben dem Erschließungsverkehr auch dem Spielen und Aufenthalt der Bewohner der anliegenden Häuser dienen und die entsprechend individuell gestaltet werden. Zusätzlich gibt es im zentralen Bereich des Baugebietes zwei weitere Hof-situationen, so dass jede Wohngruppe ihren eigenen Raum für Aktivitäten im öffentlichen Bereich zur Verfügung hat. Zur Erreichbarkeit der Eckgrundstücke in den Höfen ist im Bebauungsplan ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe, befinden sich zwei größere Hof-situationen. Daneben bezieht sich die Änderung des Bebauungsplanes auf einen Hof östlich der Hans-Christian-Andersen-Straße.

Durch das leiterförmige Erschließungssystem ist eine Befahrung zur Ver- und Entsorgung problemlos möglich. Die Verkehrsflächen der Wohnstraßen sind für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar. Im Zuge der Anpassung der Erschließung der beiden innen liegenden Wohnhöfe werden diese nun so angelegt, dass auch diese beiden Wohnhöfe für die Befahrung durch Müllfahrzeuge geeignet sind.

Öffentliche Parkplätze sind in den angrenzenden Straßen untergebracht. Daneben werden durch die Änderung weitere öffentliche Parkplätze im Hof im Bereich der Ludwig-Bechstein-Straße angelegt.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Idee besteht in einer individuellen inneren Gestaltung einzelner Wohngruppen. Ausgangspunkt ist, in Anlehnung an die ländlich geprägte Umgebung, die Hofanlage. Beim Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe wurde die zu bebauende Fläche in 8 Freiflächen, um die einzelne Wohnhöfe gruppiert werden, unterteilt. Das Konzept der „Höfe“ bleibt auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Es kommt lediglich zu einer Verschiebung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu einer Anpassung der Baugrenzen und Festlegung der Garagen/Carportflächen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist vorgesehen, 26 Einfamilienhäuser zu errichten. Für den Bereich zwischen der Brüder-Grimm-Straße, Clemens-Brentano-Straße, Wilhelm-Busch-Straße und Hans-Christian-Andersen-Straße sind 20 Einfamilienhäuser als Doppelhäuser vorgesehen (Klimaschutzsiedlung). Für den Hof östlich der Hans-Christian-Andersen-Straße ist ein Doppelhaus sowie ein Reihenhaus (6 Einfamilienhäuser) vorgesehen.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Wie im Bestand und im Rahmenplan vorgesehen, bleibt das Plangebiet durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einer Wohnnutzung vorbehalten, um hier die Wohnqualitäten der Ortsrandlage zu nutzen. Im Hinblick auf die geplante kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur und entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten. Auf diese Weise soll der mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind Doppel- und Reihenhäuser in kleinen Hausgruppen vorgesehen. Die geplante bauliche Nutzung entspricht mit einer maximalen GRZ = 0,4 den Werten des § 17 BauNVO. Auf die GFZ-Festsetzung wird verzichtet, stattdessen wird die absolute Höhe als maximale Firsthöhe festgesetzt. Entsprechend dem baulichen Konzept werden i. d. R. 2-geschossige Häuser vorgesehen.

Im Bereich des WA 1 wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgesetzt. Beim WA 2 bleibt es bei der Festsetzung der offenen Bauweise.

3.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische und unerwünschte Verdichtung (z. B. Mehrfamilienhäuser) wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude beschränkt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten können zum einen die Erschließungsanlagen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Zum anderen werden bezugnehmend auf die geplante Anzahl der Wohngebäude die öffentlichen Parkplätze angelegt.

3.2.5 Gebäudehöhe

In Anbetracht der Randlage zum Landschaftsraum Siegau und der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes wird die Gebäudehöhe auf 9,00 m – 11,0 m Firsthöhe über Fußbodenoberkante Erdgeschoss beschränkt.

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss soll maximal 0,30 m über der erschließungstechnisch zugeordneten Höhe der Straßenoberkante liegen.

Überschreitungen der maximalen Firsthöhe bis zu 0,5 m sind möglich bei höherem konstruktiven Dachaufbau durch Passiv-Energiehäuser und Solarenergieanlagen.

Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

3.2.6 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung der Baukörper orientiert sich vorrangig daran, dass

- die Baukörper eine energetisch optimale Süd- und Westausrichtung erhalten,
- die Baukörper sich gegenseitig geringer verschatten und
- dadurch gut nutzbare Garten- und Freibereiche entstehen.

Durch die zeichnerische Festsetzung der Firstrichtungen soll vermieden werden, dass durch den Wechsel von parallel und schräg gestellter Bebauung ein insgesamt unruhiges Erscheinungsbild entsteht.

Durch die konsequente Südausrichtung der Dachflächen von ca. 50 % der Häuser im Plangebiet sind gute Voraussetzungen zur aktiven und passiven Solarenergienutzung geschaffen.

3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität ist die Zulässigkeit von Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO beschränkt.

In den Wohngebieten sind Garagen / Carports und Stellplätze nur auf den überbaubar festgesetzten und den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit soll die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur, auf die auch die Straßenraumgestaltung abgestimmt ist, gewährleistet werden.

Nur im Bereich der Zufahrten zu den Garagen / Carports und Stellplätzen sind im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein weiterer Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen / Carports und Stellplätzen pro Grundstück ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie auf 6,0 m begrenzt.

Bei Grundstücken, die über Straßen beidseitig erschlossen sind, so dass sowohl der Vorgarten als auch der Hausgarten an einer Straßenbegrenzungslinie liegen, sollten keine Stellplätze und / oder Zufahrten im Hausgartenbereich zugelassen werden. Damit sollen die Hausgärten von Versiegelung freigehalten und Störungen durch Ein/Ausparken vermieden werden.

Aus den gleichen Gründen wie die Beschränkung der Flächen für den ruhenden Verkehr sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 15 m³ umbauten Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf diese Weise sollen einerseits dem Wunsch nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Autos, Gartengeräten u. ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung zu Gunsten von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

3.2.8 Öffentliche Grünflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Reihe bedeutsamer öffentlicher Grünflächen. Von besonderer Bedeutung ist die rund 35 m breite Abstandsfläche von der Hangkante zu den Privatgrundstücken. Dabei definiert sich der Abstand nicht durch die topographische Hangkante, sondern durch die einzeln eingemessenen Bäume am oberen Rand der bewaldeten Hangkante. Der Abstand dient insbesondere zum Erhalt des Landschaftsbildes, des Weiteren ist er von Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt.

Diese öffentliche Grünfläche dient als Pufferzone und Schutzbereich für die Hangkante und wird wie folgt gegliedert:

- ca. 2,5 m breiter öffentlicher Weg entlang der Privatgrundstücke hinter den Gärten, möglichst als wassergebundener Weg mit paralleler meist heckenartiger Gehölzbe-
pflanzung
- offener wiesenartiger Krautsaum
- naturnaher Waldsaum mit waldrandtypischen Gehölzen und Übergang zu den beste-
henden Waldbeständen.

Im südöstlichen Teil des Baugebietes wird ein zentraler grüner Spiel- und Aufenthaltsbereich vorgesehen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, um als grüne Mitte die besondere Qualität der Ortsrandsituation auch hier zu betonen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden Bäume vorgesehen. Auf diese Weise wird der Verlauf der Erschließungsstraßen in den Einmündungsbereichen, an den Ver-
schwenkungen und im Bereich der Parkplatzanlagen gestalterisch betont.

3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene und erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes, werden in Anlehnung an die Gestaltung orts- und regionaltypischer Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedigungen.

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes des Pleiser Ländchens und der darin eingebetteten Siedlungsbereiche entsprechen. Zur Integration der Dachformen in das Landschaftsbild sind Satteldächer mit 30° bis 40° D achneigung zulässig. Um die Neigungsrichtung der Pultdächer geordnet zu regeln, wird die Traufseite entsprechend der Himmelsrichtung festgesetzt.

Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit Bewaldung und räumlicher Weite des Siegtales eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken (Farben gem. RAL-Farbtonkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017. Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024. Brauntöne: dunkelbraun und braunrot: 8028, 8012). Zusätzlich sind extensiv begrünte Gründächer erlaubt.

Der Anschluss von hellen und reflektierenden Dachmaterialien soll die blendende Fernwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten z. B. glasierte Dacheindeckungen. Engobierte Ziegel oder vergleichbare matte Oberflächenbehandlungen sind zulässig.

Zwischen der Straße als öffentlichem Raum soll ein fließender Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedungen geschaffen werden (max. 1,0 m hohe Hecken, eingegrünte Stellplätze für Abfallbehälter, Begrenzung der Versiegelung der Vorgartenflächen). (Liste mit empfehlenswerten einheimischen Bäumen und Sträuchern ist als Anlage zu den textlichen Festsetzungen beigefügt.)

Einfriedungen von Hausgärten sind zu öffentlichen Flächen bis 1,80 m hoch als Hecken oder als senkrechte oder waagrecht gelattete Holzzäune zulässig, um eine größere Privatheit zu gewährleisten.

3.3 Immissionen

Die schalltechnische Überprüfung der Verkehrsimmissionen im Wohngebiet "Fünf Höfe" (Kramer Schalltechnik GmbH, 0402032/04/hep, vom 24.02.2005) ergab, dass bei den vorliegenden Abstandsverhältnissen zur Bahntrasse etwa mit Beurteilungspegeln von tags < 50 dB (A) und nachts > 45 dB (A) zu rechnen ist. Damit werden die WA-Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Verkehrslärm von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) eingehalten. Schallminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und deshalb nicht im Bebauungsplan vorgesehen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung wird im Plangebiet eine Trennkanalisation realisiert. Wie bereits im Generalentwässerungsentwurf dargestellt, wird das anfallende Schmutzwasser zur Zentralkläranlage Hennef abgeleitet.

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen eines Bodengutachtens (Batke, 27.02.1997) geprüft. Darin wurde nachgewiesen, dass aufgrund der gering wasserdurchlässigen Böden der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht geeignet ist.

Aufgrund der o. g. schwierigen Rahmenbedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung hat sich die Stadt Hennef gem. § 51a LWG NRW für eine Trennkanalisation in Verbindung mit einer ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers in einen Graben zur Ableitung in die Sieg entschieden. Diese Regenwasserkanalisation ist vorhanden. Bei ihrer Dimensionierung wurden die jetzt zur Erschließung vorgesehenen Flächen berücksichtigt, so dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser problemlos eingeleitet werden kann. Die wasserrechtlichen Einleitungsgenehmigungen sind beantragt und mit den Beteiligten abgestimmt.

Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt. Die Versorgung des Baugebietes mit Gas ist möglich.

Um die Müllentsorgung des Plangebietes auch im Bereich der Neubauflächen sicher zu stellen, sind die Erschließungsstraßen mit dem Versorgungsträger so abzustimmen, dass die Verkehrsflächen der Wohnstraßen für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar sind.

3.5 Kampfmittel

Im Rahmen einer Anfrage der Stadt Hennef bestätigte die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 28.11.2003, das die Flächen aus Sicht des Kampfmittelräumdienst für das beabsichtigte Vorhaben freigegeben werden können.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle eines Kampfmittelfundes aufgenommen.

4. Abwägung der Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 – Acht Höfe wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte 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.

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe nicht berührt. Ebenso wird die städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise tangiert. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird darüber hinaus auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach Anl. 1 zum UVG – Gesetz oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH – Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete) eintreten könnte.

Für den Bebauungsplan Nr. 01.46 – Acht Höfe wurde seinerzeit ein Umweltbericht erstellt. Auf die Abwägung der Umweltbelange für den Gesamtbebauungsplan wird hiermit verwiesen:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.46 - Acht Höfe - wird vor allem die Deckung des weiteren Wohnraumbedarfs am östlichen Stadtrand von Hennef sichergestellt. Mit dieser Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Diese basieren zunächst auf der Versiegelung von ca. 2,65 ha (Wohnbauflächen mit GRZ 0,4 und Verkehrsflächen) bisher überwiegend als Acker und Grünland genutzter Flächen und den damit verbundenen Folgewirkungen für die Schutzgüter.

Von erheblicher Bedeutung sind insbesondere die Versiegelung von Bodenflächen und die damit einhergehenden Auswirkungen auf das Oberflächenwasser bzw. dessen Abflussverhalten. Die Folgewirkungen für die Tier- und Pflanzenwelt und deren Biotope sind v. a. im westlichen Teilbereich des Plangebietes aufgrund der hier vorhandenen Strukturen und Habitatbedingungen als z. T. erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf die Klima- und Luftverhältnisse sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht als erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf die Landschaft bzw. das Landschaftsbild mit seiner Naturerlebnis- und Erholungsfunktion sind teilweise als erheblich zu beurteilen.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die vorgesehenen Maßnahmen, u. a. durch die umfangreiche Neugestaltung von ca. 1,45 ha öffentlicher strukturreicher Grünflächen am nördlichen, östlichen und westlichen Rand des neuen Wohngebietes bzw. an der Sammelstraße zu ca. 92% kompensiert. Zur vollständigen Kompensation des

rechnerisch verbleibenden Defizits von ca. 8% bzw. von 8.793 ökologischen Wertpunkten findet die sog. Ökokonto-Regelung der Stadt Hennef (Sieg) Anwendung. Gemäß dem aktuellen Stand des Ökokontos (Übersicht 4 vom 25.05.2005) kann durch die Abbuchung von 8.793 ökologischen Wertpunkten die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. dem zugrundeliegenden Bewertungsverfahren erzielt werden.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die geplanten Vorhaben gem. BP 01.46, wenn die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Empfehlungen berücksichtigt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in vollem Umfang auf den vorgesehenen Flächen realisiert und dauerhaft unter Berücksichtigung der beschriebenen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erhalten werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und der Wohn- und Wohnumfeldfunktion insbesondere durch den zusätzlichen Verkehrslärm sind voraussichtlich nicht zu erwarten, da die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der beabsichtigten Siedlungsentwicklung im Bereich des Bebauungsplanes 01.46 nördlich der Bahntrasse unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter verbleiben werden.“

5. Quantitative Auswirkung des Bebauungsplanes

Fläche	qm	ha	Anteil
Bruttobauland	7767	0,77	100,0 %
— davon öffentliche Verkehrsfläche	1075	0,10	14%
— davon öffentliche Grünfläche	745	0,07	9%
öffentliche Flächen gesamt	1820	0,18	23%
Nettobauland (WA)	5947	0,59	77%

Insgesamt werden 26 Einfamilienhäuser geplant. Bei einer Belegung von durchschnittlich rechnerisch 2,7 EW / WE ergibt sich eine Anzahl der Bewohner von ca. 70 Einwohnern.

6. Kosten und Finanzierung

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplanes beziehen sich auf

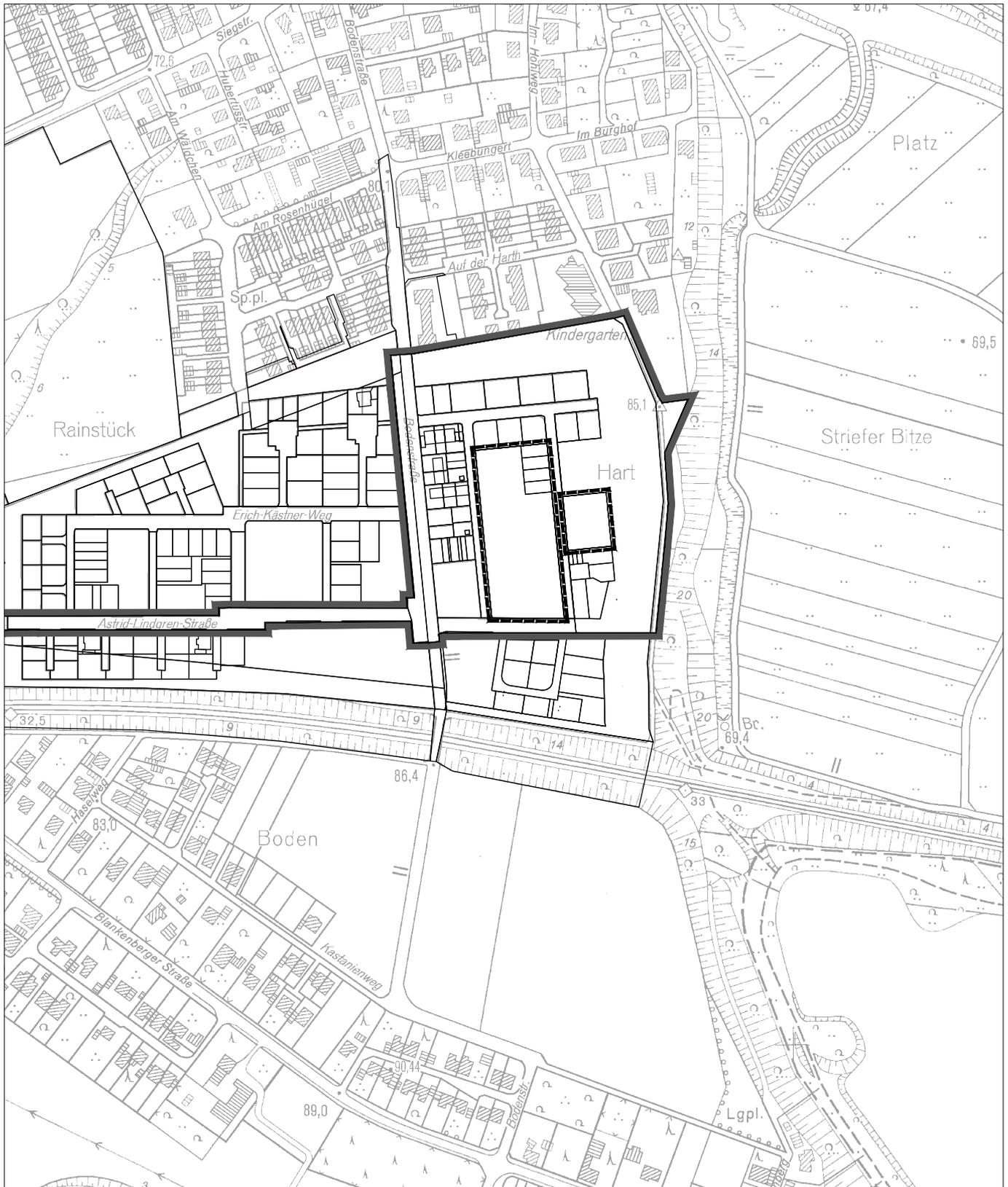
- den Neubau der öffentlichen Verkehrsflächen
- den Bau der Grünflächen im Spielbereich.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der Maßnahme Hennef – Im Siegbogen durch den Haushalt der Stadtbetriebe Hennef AöR.

Hennef (Sieg), 07.03.2012

Amt für Stadtplanung und -entwicklung

1. v. Änderung Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) - Acht Höfe



————— Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46

Amf für Stadtplanung und -entwicklung

————— Geltungsbereich der 1. v. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 01.46

M 1:2500

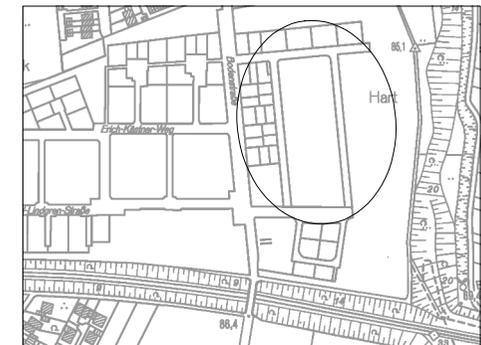
Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) - Acht Höfe 1. v. Änderung



WA 2	
0,4	FH 9,00 - 11,00 m
o	
SD 30°-40°	

WA 1	
0,4	FH 9,00 - 11,00 m
o	
SD 30°-40°	

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung/nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
Maßstab 1:5000

Hennef DER BÜRGERMEISTER	
Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) - Acht Höfe 1. v. Änderung	
RECHTSPLAN	PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ANLAGE 1: Begründung
Stand	07.03.2012
Maßstab	
Entwurfsbearbeitung: Amt für Stadtplanung und -entwicklung Frankfurter Str. 97 53773 Hennef (Sieg)	

RSAG mbH · 53719 Siegburg

Stadt Hennef
 Amt für Stadtplanung u. -entwicklung
 Postfach 1562
 53762 Hennef

Ansprechpartner:
 Reinhold Trevisany
 Geschäftsbereich:
 Privatkunden

Tel. 02241 306 241
 Fax 02241 306 345
 teamrrh-mitte-ost@rsag.de

EINGEGANGEN

- 7. Dez. 2011

06.12.2011

Bebauungsplan Nr.01.46 Hennef (Städte- und Gemeindeverordnungsbeschluss) d. Acht. Höfe, 1. vereinfachte Änderung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) werden gegen die Aufstellung einer Bauleitplanung in der vorgesehenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben, wenn die folgenden Hinweise Beachtung finden:

Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr - auch mit Dreiachsers-Großraumwagen - gewährleistet.

Es ist darauf zu achten, dass Straßeneinmündungen mit Eckaustrundung vorgesehen und ausgeführt sowie Stichstraßen mit Wendeanlagen (Wendekreis oder -hammer) geplant und errichtet werden. Insbesondere Wendekreise bedürfen dabei eines Radius von 9 Metern.

Des Weiteren können drei Wendehämmer Ihrer Auswahl für Dreiachsers-Müllgroßraumfahrzeuge benutzt werden (siehe Beiblatt).

Sollte den Vorschriften der UVV der Entsorgungsfahrzeuge nicht entsprochen werden, so kann eine Abfallentsorgung an dem Grundstück nicht erfolgen. Somit müsste in der Planung ein Stellplatz im Straßeneinmündungsbereich für die Abfallbehälter berücksichtigt werden.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass gemäß des 56. Nachtrages zu den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen Mülbeseitigung (VBG § 16 Abfall nur dann abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ausgenommen ist ein kurzes Zurückstoßen, wenn es für den Ladevorgang erforderlich ist (z.B. bei Absetzkippern).

Amtsgericht
 Siegburg · HRB 1799
 Geschäftsführung
 Ludgera Decking
 Vorsitz Aufsichtsrat
 Sebastian Schuster

Bankverbindung
 Kreissparkasse Köln
 Konto 001 002 500 - BLZ 370 502 99
 Steuernummer 220/5769/0484

Unternehmenssitz
 Pleiser Hecke 4
 53721 Siegburg
 Tel. 02241 306 0
 Fax 02241 306 101
 info@rsag.de
 www.rsag.de



Gesellschaften:

ARS AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH
 ERS EntsorgungService Rhein-Sieg GmbH
 KRS KompostWerke Rhein-Sieg GmbH & Co. KG



Mit freundlichen Grüßen

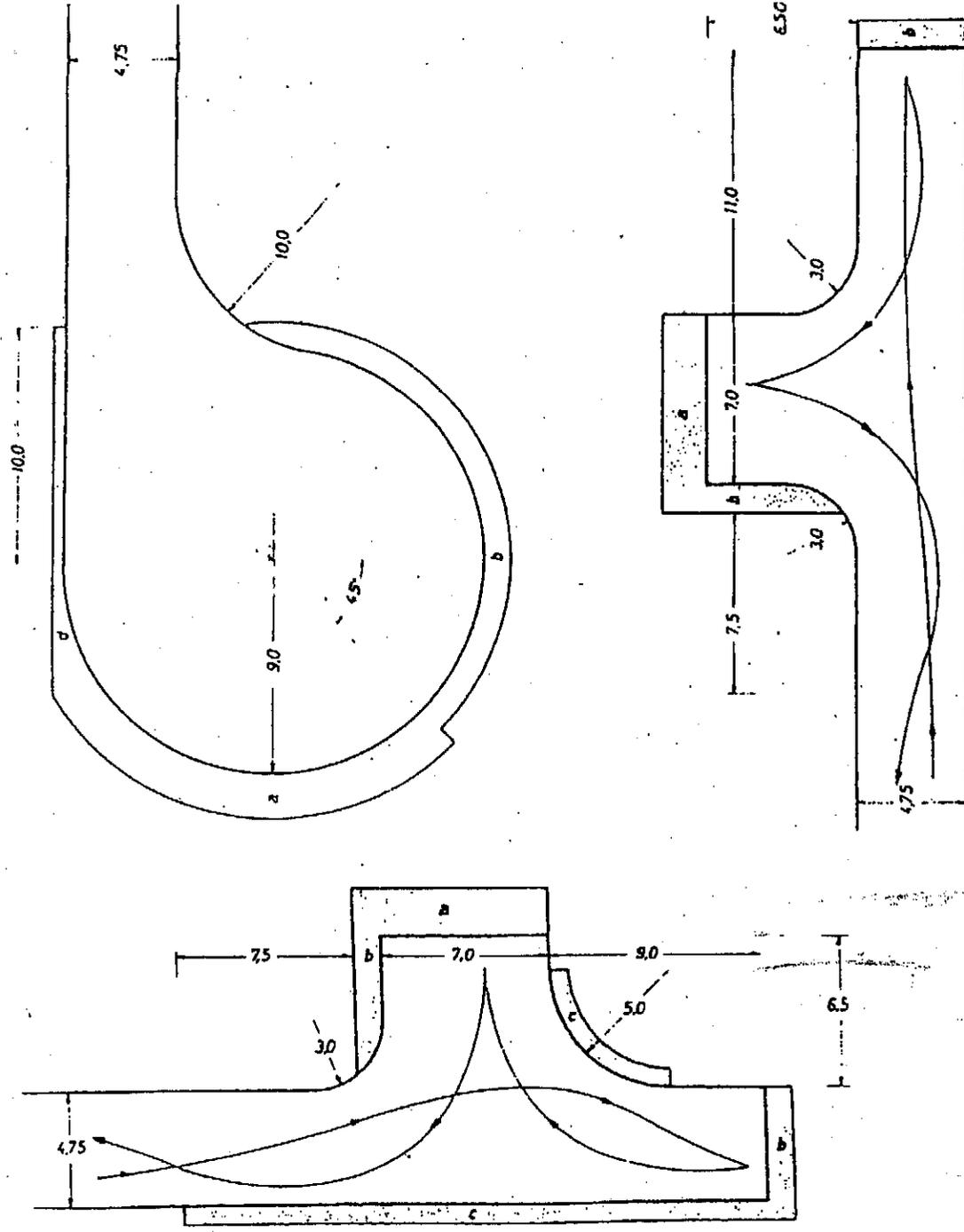
Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH


ppa. i. A. Trevisany

Michael Dahm

Reinhold Trevisany

Wendeanlagen für Müllsammelfahrzeuge (Dreiachser)



Wendehämmer sind so anzulegen und zu bemessen, daß nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Bei den Abmessungen sind die notwendigen Freiflächen für die Fahrzeug-Überhänge zu berücksichtigen.

Freiflächen für

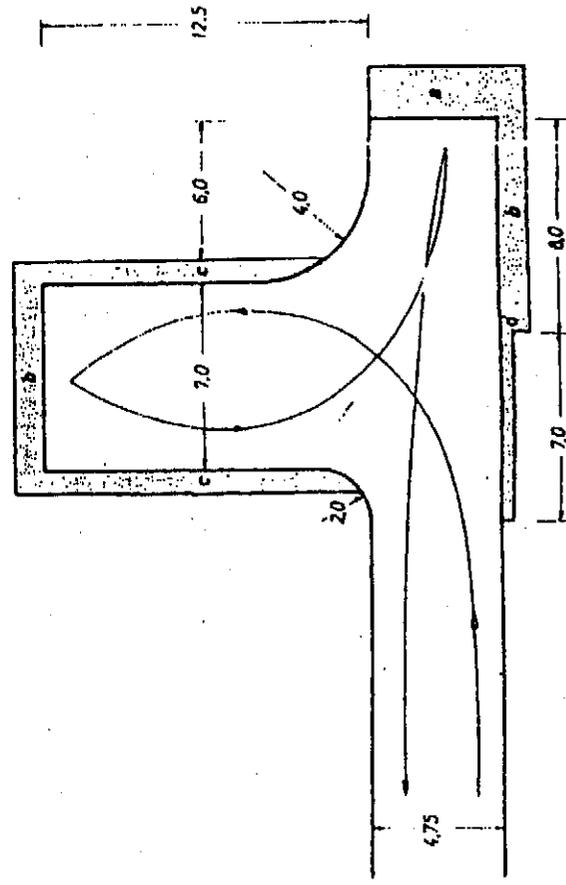
Fahrzeug-Überhänge:

a = 2,0 m (Fahrzeugheck)

b = 1,2 m (Fahrzeugfront)

c = 0,8 m (vorn links/rechts)

d = 0,4 m (seitlich links/rechts)



E: 19.12.2011

T
Z.R.: 10/14

TZ

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL West, PTI 24
Bonner Talweg 100, 53113 Bonn

Stadt Hennef
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung u. -entwicklung
Frau Kristina Ballhorn
Postfach 15 62
53762 Hennef

Ihre Referenzen	I/610, 30.11.11
Unser Zeichen	PTI 24, PB 4, Kunibert Weyer, ObjektNr. 24184
Durchwahl	Telefon: 0228 13-13930, PC-Fax: 0391 580243513, E-Mail: Kunibert.Weyer@telekom.de
Datum	19. Dezember 2011
Betreff	Bebauungsplan Nr. 01.46, 1. vereinfachte Änderung „Acht Höfel“

Sehr geehrte Frau Ballhorn,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 sind keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bonn, vorhanden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 01.46, 1. vereinfachte Änderung „Acht Höfel“ wird eine Wohnhausbebauung ausgewiesen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der geplanten Bebauung ist ein Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Telekom Deutschland GmbH innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Damit die neuen Hausanschlüsse bedarfsgerecht hergestellt werden können, sollten die Bauherren bzw. der Erschließungsträger frühzeitig mit dem Bauherrenberatungsbüro der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL West, PTI 24, Bauherrenberatungsbüro, Am Gut Wolf 3, 52070 Aachen, die telekommunikationstechnische Versorgung abstimmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. die Errichtung der Gebäude im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind oberirdische und unterirdische Telekommunikationslinien als gleichwertige technische Lösungen zu betrachten. Aus wirtschaftlichen Gründen machen wir darauf aufmerksam, dass eine unterirdische Versorgung des Erschließungsgebietes durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH nur bei einer Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt, Folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

...

Hausanschrift	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postanschrift	Technische Infrastruktur Niederlassung West, Produktion Technische Infrastruktur 24, Bonner Talweg 100, 53113 Bonn
Telefonkontakt	Karl-Lange-Straße 29, 44791 Bochum
Konten	Telefon 0234 505-0, Telefax 0234 505-4110, Internet www.telekom.de
Aufsichtsrat	Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66) Kto.-Nr. 1660 78-666
Geschäftsführung	Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Handelsregister	Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn USt-IdNr. DE 814645262



ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West (Bochum)	AsB	1
PTI	Düren	VsB	2241A
ONB	Hennef	Name	Weyer.Kunibert
Bemerkung: 24184; Hennef, BPl 01.46, 1. Änd.		Datum	09.12.2011
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1

Eintragungsbewilligung

Ich/Wir

(Vorname, Name, Anschrift)
bewillige(n), dass für die Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn auf mein(en)/unser(en) Grundstück(en)

Grundbuchamt	Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück

eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts eingetragen wird:

1. Die Telekom Deutschland GmbH ist berechtigt, das/die oben genannte Grundstück/genannten Grundstücke des/der Grundstückseigentümers/Grundstückseigentümer zur Errichtung, zum Betrieb, zur Änderung und zur Unterhaltung der Telekommunikationslinie (TK-Linie) sowohl für betriebsinterne Zwecke als auch für die Durchführung von Telekommunikationsdienstleistungen für die Öffentlichkeit in Anspruch zu nehmen. Die Gestaltung deckt auch Nutzungsweiterungen in Form von neuen, sich im Zuge der technischen Entwicklung ergebenden Anwendungen ab.
2. Die Gestaltung umfasst auch das spätere Einziehen von TK-Kabeln in Kabelrohranlagen bzw. Kabelschutzrohre sowie die Auswechslung und/oder Erneuerung der TK-Linie insgesamt und von Teilen derselben.
3. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Rein schuldrechtlich wird folgendes vereinbart:
Der Telekom Deutschland GmbH steht das Recht zu, die errichtete TK-Linie oder Teile derselben Dritten zur Verfügung zu stellen, insbesondere sie weiter zu vermieten.
4. Die Telekom Deutschland GmbH ist berechtigt, das/die Grundstück/Grundstücke zur Beseitigung von Störungen sowie zur Vornahme aller mit den vorgenannten Nutzungsrechten im Zusammenhang stehenden Maßnahmen nach vorheriger Terminabsprache zu betreten und alle dafür erforderlichen Arbeiten - auch Aufgrabungen - vorzunehmen. Ein Betretungsrecht zur Unzeit (gesetzlicher Feiertag, Wochenende, früher Morgen usw.) besteht ausnahmsweise dann, wenn es zur Störungsbeseitigung unvermeidbar ist und diese keinen Aufschub duldet.
5. Über und 50 cm beiderseits der TK-Linie (Schutzbereich) dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf Grund und Boden vorgenommen werden, durch die die TK-Linie gefährdet oder beschädigt werden kann.
6. Bei den Telekommunikationsanlagen handelt es sich um unterirdische und/oder oberirdische Telekommunikationslinien.
7. Der Wert der Dienstbarkeit beträgt _____

Grundstückseigentümer(in)

(Ort, Datum)

(Unterschrift(en) der Grundstückseigentümerin/des Grundstückseigentümers)

(Name in Druckbuchstaben oder mit PC wiederholen)

MUSTER

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.46 - Acht Höfe –

1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Rechtsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 07.03.2012

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und Stadtent-
wicklung
61/610

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO, Zahl der Vollgeschosse § 9 (3) BauGB i. V. mit § 20 BauNVO

- 1.2.1 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Gebieten wird die Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß mit 9,0 m bis 11,0 m festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) und darf nicht unter- oder überschritten werden.

Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

- 1.2.2 Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,50 m durch den besonderen Dachaufbau bei Passivhäusern oder Solarenergieanlagen überschritten werden.
- 1.2.3 Die Sockelhöhe FOK EG darf bis zu 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 1.3.1 Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie nur in den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.3.2 Nur im Bereich der Zufahrten zu den Garagen / Carports und Stellplätzen sind im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein weiterer Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen / Carports und Stellplätzen pro Grundstück ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie auf 6,0 m begrenzt.
- 1.3.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) sind bei über 15,0 m³ überbautem Raum gem. § 23 (5) BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3.4 Doppelhäusern sind Nebenanlagen unter 15 qm umbauten Raum im Vorgarten nicht zulässig. Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
- 1.3.5 Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 2,0 m und bis zu 5,0 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze.

- 1.3.6 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

1.4 Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

- 1.5.1 Im öffentlichen Straßenraum werden mittel- bis großkronige Laubbäume als Einzelbäume, Baumgruppen, -reihen, -alleen bepflanzt. Auf den ausgewiesenen öffentlichen Stellplatzflächen sowie im Straßenbereich des Wohngebietes werden mittelkronige Laubbäume als Einzelbäume, Baumgruppen, -reihen gepflanzt. Die jeweils erforderliche Baum- bzw. Pflanzscheibe sollte eine offene, versickerungsfähige Fläche von mindestens 1,50 m x 2,00 m aufweisen und gegen Überfahren gesichert werden. Sie ist mit Sträuchern / Bodendeckern zu bepflanzen.

Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind die Arten der Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu verwenden (siehe Anlage).

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) § 9 (1) Nr. 26 BauGB

- 1.6.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) auf den privaten Grundstücken zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften §9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Hecken zulässig. (Arten wählbar aus der Rubrik 2. „Sträucher“ oder „Schnitthecken“ der Anlage „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen“).

Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitliche Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

Hausgärten sind zu öffentlichen Flächen bis 1,80 m hoch als Hecken, als senkrecht oder waagrecht gelattete Holzzäune oder als Mauern zulässig.

2.2 Stützmauern

Private Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Sie sind zu begrünen.

2.3 Dächer

In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer zulässig.

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen:

Schwarzttöne:	9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne:	7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Brauntöne (dunkelbraun und braunrot):	8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun).

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnete werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Solarkollektoren und sonstige Anlage zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,00 m aufweisen und in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortsgängen muss mindestens 1,00 m betragen. Bei Ortsgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

2.4 Freiflächen

- 2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind – abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzfläche – gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken der Anpflanzungen oder Einfriedungen gem. 2.1 einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.
- 2.4.2 Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.
- 2.4.3 Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Belange verwendet werden müssen.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG).

3.2 Energieversorgung

Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Gas sowie hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3.3 Freianlagen

Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

3.4 Oberboden

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

3.5 Vegetationsschutz

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

3.6 Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden können (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

3.7 Kampfmittel

Bei Auffinden von Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen.

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange
- Stellungnahmen -

§§ 3 (2), 4 (2) BauGB

**Bebauungsplan Nr. 01.46, Hennef (Sieg) – Acht Höfe, 1. vereinf.
Änderung**

Ausschuss: „Östlicher Stadtrand“

Datum: 20.03.2012

Eingang	Absender	B / T	+ / -
01.12.2011	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen		-
05.12.2011	Bezirksregierung Arnsberg		-
06.12.2011	Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH	T 1	+
06.12.2011	Rhenag		-
07.12.2011	Unitymedia		-
19.12.2011	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	T 2	+
19.12.2011	Wehrbereichsverwaltung West		-
21.12.2011	Wahnbachtalsperrenverband		-
30.12.2011	Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61, Abt. 61.2		-
	intern:		
22.02.2012	Bauordnung und Untere Denkmalbehörde		-

T / B Träger / Bürger
+ Anregungen oder Hinweise
- keine Anregungen



Beschlussvorlage

Amt: Zentrale Steuerung und Service

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2012/2664

Anlage Nr.: _____

Datum: 05.03.2012

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss "Östlicher Stadtrand"	20.03.2012	öffentlich

Tagesordnung

Aufzugsanlage am S-Bahn-Haltepunkt Im Siegbogen,
Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 27.02.2012

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Neubau des S-Bahn-Haltepunktes Im Siegbogen ist eine Maßnahme aus dem S 12 Ausbauprogramm der Deutschen Bahn AG. Bauherr ist DB Station & Service, Bonn.

Der Haltepunkt wurde zum Fahrplanwechsel im Dezember 2011 in Betrieb genommen. Die Aufzugsanlagen konnten leider nicht rechtzeitig eingebaut werden. Die Stadt macht seitdem beständig Druck auf die Bahn, Gründe für den verspäteten Einbau wurden der Stadt nicht genannt.

Eine finanzielle und bauliche Vorfinanzierung durch die Stadt ist nicht möglich. Die Aufzüge sind von Seiten der Bahn bestellt, die Finanzierung ist über den Bau- und Finanzierungsvertrag mit dem Land NRW vom 04.12.2000 gesichert.

Die Bahn versichert, alles daran zu setzen, dass die Aufzüge schnellstmöglich eingebaut werden. Einen genauen Zeitpunkt konnte sie allerdings nennen.

Hennef (Sieg), den 05.03.2012
In Vertretung

Michael Walter

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN RATHAUS 53773 HENNEF

AN DEN
BÜRGERMEISTER DER STADT HENNEF
HERRN KLAUS PIPKE
RATHAUS
53773 HENNEF

E: 2802-2012

150 / 251. St.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit stellt die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen folgenden Antrag mit der Bitte der Beschlussfassung in der nächsten Sitzung des zuständigen Ausschusses.

Antrag:

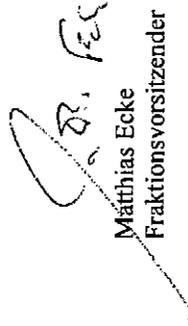
Die Stadt Hennef fordert die Deutsche Bundesbahn auf, die Fahrstühle am Bahnhof Siegbogen einzubauen. Es sind nunmehr drei Monate (Eröffnung 11.12.2011) vergangen.

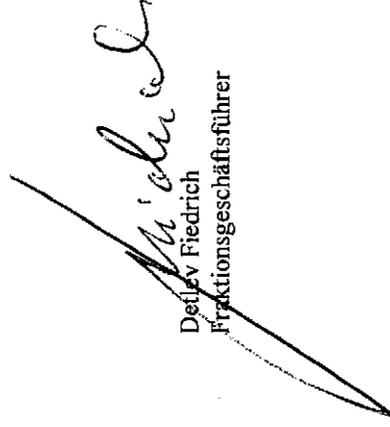
Zudem beantragen wir, zu prüfen inwieweit die Stadt dafür in finanzielle und bauliche Vorleistung treten kann. Wenn ja, beantragen wir die sofortige Freistellung der erforderlichen Mittel. Eine entsprechende unverzügliche Ausschreibung ist gegebenenfalls vor zu bereiten und durch zu führen.

Begründung:

Älteren Menschen, Müttern mit Kinderwagen und Personen mit körperlichen Beeinträchtigungen wird ein barrierefreier Zugang erschwert bzw. sogar unmöglich gemacht.

In unserem Neubaugebiet „Siegbogen“ haben viele junge Familien Eigentum erworben, u.a. da die Stadt Hennef sich als Kinder- und Familienfreundlich positioniert.


Matthias Ecke
Fraktionsvorsitzender


Detlev Friedrich
Fraktionsgeschäftsführer

FRAKTION IM RAT DER STADT HENNEF

Matthias Ecke
Fraktionsvorsitzender
Detlev Friedrich
Fraktionsgeschäftsführer

Fraktionsgeschäftsstelle
Rathaus, Raum 2.09, 53773 Hennef
Tel: +49 (2242) 888 200
Fax: +49 (2242) 888 7 200
gruene@hennef.de

Hennef, 27.02.2012

Bankverbindung

Bank: KSK Köln, Konto-Nr.: 238 01 4, BLZ 370 502 99

www.gruene-hennef.de

