

An den
Bürgermeister der Stadt Hennef
Herrn Klaus Pipke

Fraktionsvorsitzenden der CDU Stadtratsfraktion
Herrn Ralf Offergeld

Fraktionsvorsitzenden der SPD Stadtratsfraktion
Herrn Norbert Spanier

Fraktionsvorsitzenden der Unabhängigen Stadtratsfraktion
Herrn Norbert Meinerzhagen

Fraktionsvorsitzenden der GRÜNEN Stadtratsfraktion
Herrn Matthias Ecke

Fraktionsvorsitzenden der FDP Stadtratsfraktion
Herrn Michael Marx

Fraktionsvorsitzenden der Die Linke Stadtratsfraktion
Herrn Gerd Weisel

alle:
Frankfurter Straße 97
53773 Hennef

nachrichtlich an alle Mitglieder des
Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz
und des
Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung

Bülgenauel, den 29.03.2017

Öffentliche Sitzung vom 15.03.2017 des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz
Hier: Beschlussvorlagen zur Neuaufstellung des Flächnutzungsplanes der Stadt Hennef
Bereich Bülgenauel Unterdorf (Sondergebiet) Stellungnahme B319 Dorf Ausschuss

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Stellungnahme der Verwaltung bzw. dem Abwägungsvorschlag, die zur Vorlage für den
Beschluss ausschlaggebend sind, sind wir aus nachfolgend genannten Gründen nicht
einverstanden, weil zahlreiche Tatsachen unrichtig oder verzerrt wiedergegeben sind.

1. Zur Begründung:

Die Darstellung, dass unsere Häuser bei einer Überflutung mit einer Wassertiefe von
0,5 m – 2,0 m komplett einschließlich Dach überflutet sind, ist falsch!

**Die meisten Häuser sind mit einer Erhöhung gebaut, so dass bei einer Überflutungshöhe
von 0,5 m ein Anwohner im Haus noch nicht einmal nasse Füße bekommt.**

Die Firsthöhe der Häuser liegt zum größten Teil bei 4 m bis 5 m, somit sind diese Häuser auch nicht bei einer Überflutungshöhe von 2 m von der Bildfläche verschwunden! Außerdem sind die genannten Wasserstände bei Hochwasser von der Sieg aus gemessen und berücksichtigen nicht den Anstieg des Geländes bis zu unserer Siedlung, der auch einige Meter beträgt. Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die im Text erwähnten Hochwasser von 1993 und 1995 nicht zur Überschwemmung unserer Siedlung geführt haben. Das letzte Hochwasser, das unsere Siedlung erreicht hat, ereignete sich 1985 infolge eines Deichbruchs. Anschließend wurde der Deich nicht nur repariert, sondern auch erhöht und hat die Hochwasser von 1993 und 1995 zuverlässig von unserer Siedlung ferngehalten. Im Übrigen sind sich die Bewohner der Siedlung des Risikos bewusst und haben in der Regel auf ihren Grundstücken entsprechend vorgesorgt, z.B. durch eine erhöhte Bauweise.

2. Dauerwohnen:

Dafür, ob ein Gebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB anzusehen ist, kommt es auch nach den beiden in der Stellungnahme der Verwaltung zitierten jüngsten Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen und des Bundesverwaltungsgerichts ebenso wie nach der in diesen wiederum zitierten umfangreichen Rechtsprechung auf die tatsächlichen Verhältnisse des Einzelfalls an. Danach betraf die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 20. April 2016 – 7 A 1366/14 - insofern einen gänzlich anderen Fall, als das Grundstück, über dessen Bebaubarkeit gestritten wurde, am Rande einer Siedlung lag und als im Außenbereich liegend eingestuft wurde. Hier geht es aber um die komplette Siedlung. Die Verweise auf Entscheidungen, die Wochenendhaussiedlungen generell die Fähigkeit absprechen, einen baulichen Zusammenhang bewirken zu können, gehen insofern fehl, als diese Siedlung Bülgenuel gerade dadurch geprägt ist, dass ein Großteil der Häuser dem dauerhaften Aufenthalt seiner Bewohner dient und nicht nur dem vorübergehenden einer Wochenendnutzung. Dass ein solcher Wechsel des Gebietscharakters durch die tatsächliche Nutzung zum dauerhaften Wohnen hervorgerufen werden kann, erkennt auch das Bundesverwaltungsgericht in der zitierten Entscheidung vom 7. Juni 2016 – 4 B 47/14 – an (Rn. 19). Dass tatsächlich von einem faktischen Wohngebiet auszugehen ist, zeigt z.B. der Antrag der CDU-Ratsfraktion vom 16. April 2002, der genau damit begründet wurde, dass das Gebiet bereits seit 20 Jahren durch dauerhaftes Wohnen gekennzeichnet sei. Von besonderem Reiz ist in diesem Zusammenhang, dass selbst der BUND in seiner Stellungnahme zum Siegaukonzept von der Siedlung Bülgenuel als „einer in Wohnbebauung umgewandelten ehemaligen Wochenendhaussiedlung“ spricht.

Diese Entwicklung ist von der Verwaltung auch bewusst geduldet und teilweise im Zusammenhang mit der Einführung der Zweitwohnungssteuer sogar durch Werbung für die Begründung von Hauptwohnungen bei den Bewohnern der Siedlung Bülgenuel gefördert worden. Außerdem genossen sie bis vor wenigen Jahren eine sehr zuvorkommende Behandlung bei der Stellung von Anträgen zu Erweiterungen und anderen Baumaßnahmen, die erst jetzt unter dem Eindruck der neuen wasserrechtlichen Vorschriften und politischen Vorgaben in einen regelrechten "Verfolgungswahn" umgeschlagen ist. **Das führt dann zu solch abstrusen Ergebnissen, dass nachträgliche Anbauten genehmigt wurden und jetzt von der Bauverwaltung der Stadt Hennef das Hauptgebäude in Frage gestellt wird. Hier fragt man sich doch: Wie wird in einer solchen Behörde gearbeitet? Kann ein Anbau genehmigt werden, ohne dass für das Hauptgebäude eine Genehmigung besteht? Bzw. wieso fällt dies dem Sachbearbeiter bei der Abnahme vor Ort nicht auf? Hier sind ganz klar gravierende Mängel bei der Stadt Hennef zu finden. Hinweisen möchten wir auch auf den Tatbestand, dass beim Bauamt viele Bauakten verloren gegangen sind, dass spricht ja wohl nicht für einen geordneten „Haushalt“!**

2a. zusammenhängender OT

Die Ausführungen zur Frage des unmittelbaren Angrenzens der Siedlung Bülgenauel Unterdorf an das Bülgenaueler Oberdorf sind nicht zutreffen: Es trennen uns keine 100 meter wie in der Stellungnahme behauptet, sondern **maximal 20 meter**. Vor der Bahnüberführung liegen noch 2 Wohngebäude, dann folgt die Bahnüberführung (Brücke) und schon beginnt das Unterdorf! Vom Oberdorf her kommend liegt hinter der Brücke rechts das einzige Haus mit einer Genehmigung als „Wohnhaus“!t. Aussage von Frau Pahnke am 15.03.2017.

2b. Erschließung

Ihre Darstellung, dass das Unterdorf (Sondergebiet) nicht erschlossen sei, **ist faktisch falsch**. Die Straßenbreite wurde von der Verwaltung in ihrer Stellungnahme unzutreffend dargestellt. Es gibt im Unterdorf **keine Straße unter 3,90 m breite(!)**. Hierzu fügen wir Ihnen eine Präsentation bei, woraus die **Ist-Straßenbreiten im Ober- und im Unterdorf klar erkennbar sind**. Im Unterdorf betrifft dies jedoch nur die Straßenbreiten, wie sie sich im tatsächlichen Gebrauch über die Jahre hinweg herausgebildet haben. Die im Eigentum der Stadt Hennef stehenden Straßengrundstücke sind wesentlich größer und würden im Falle des den Grundstücksgrenzen entsprechenden Ausbaus allen Ansprüchen an moderne Straßen in Wohnsiedlungen genügen. Dies hat seine Ursache in einer Flurbereinigung, die ca. 1983 zu einem neuen Zuschnitt der Grundstücke einschließlich des zu ihrer ordnungsgemäßen Erschließung gehörigen Straßen- und Wegenetzes führte, wie sich aus den als Ergebnis der Flurbereinigung vom damaligen Amt für Agrarordnung Siegburg für das Katasteramt herausgegebenen Flurkarten ergibt. Diese Ergebnisse der Flurbereinigung wurden jedoch bis heute nicht von der Stadt Hennef in den so vorbereiteten Straßenbau umgesetzt. Wäre die Umsetzung erfolgt, wäre **jede Straße im Unterdorf breiter als im Oberdorf!** Hierzu können Sie sich beim Katasteramt eine entsprechende Flurkarte zur Verfügung stellen lassen. Es ist also falsch, wenn in der Stellungnahme der Verwaltung Kosten für den Grunderwerb für die Straßenverbreiterung prognostiziert werden, da dieser Grunderwerb schon im Rahmen der Flurbereinigung erfolgte.

Zur Kanalisation sei angemerkt, dass wir im Unterdorf den gleichen Mischwasserkanal haben wie das Oberdorf und dass Mischwasserkanäle immer noch Stand der Technik sind und Trennsysteme lediglich eine neuerdings bevorzugte Alternative sind, ohne dass eine Mischwasserkanalisation als nicht ordnungsgemäß einzustufen wäre.

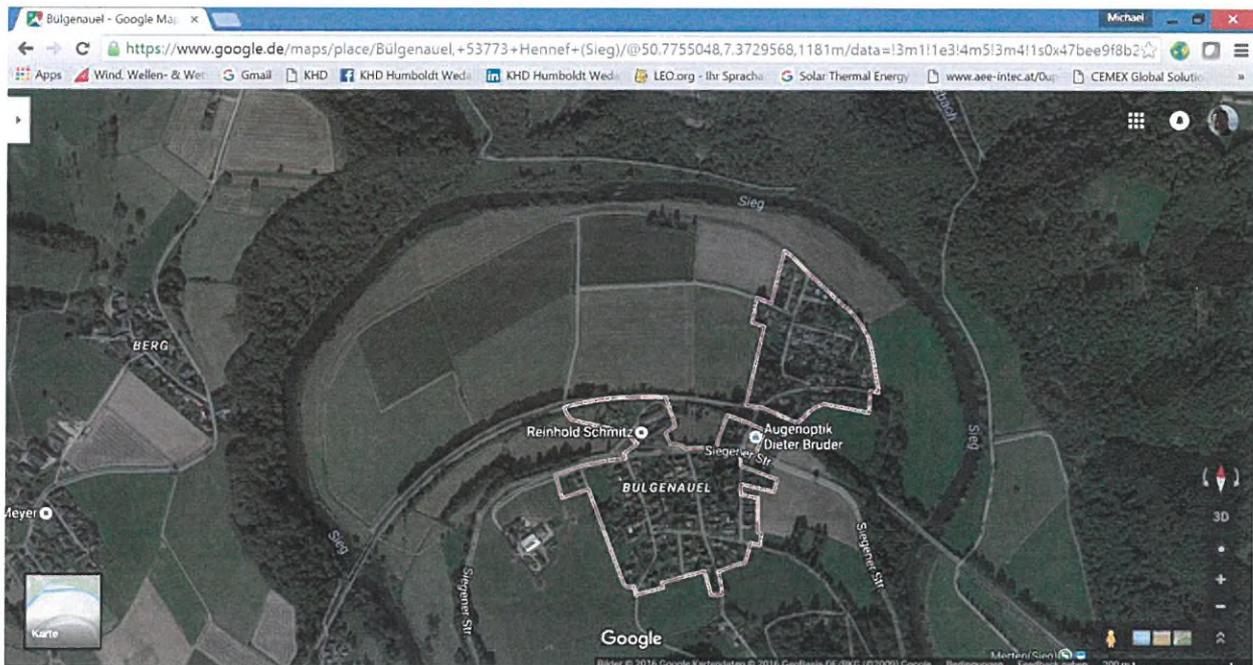
Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Präsentation Straßen „Bülgenauel“



Das Unterdorf von Bülgenuel gehört zum Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB

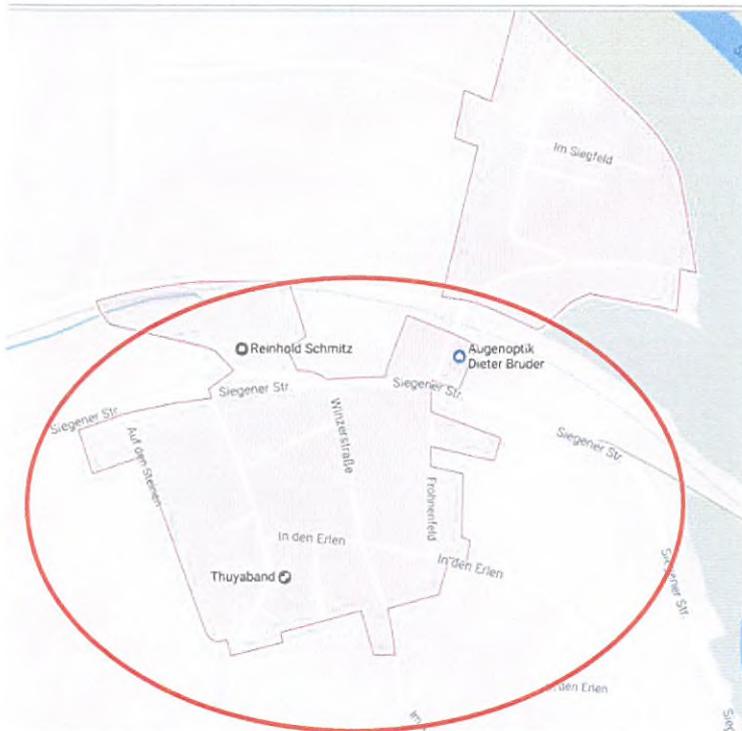
Bülgenuel-Unterdorf



Gibt man den Begriff „Bülgenuel“ bei Google Maps ein, erscheinen 2 umrandete Ortsteile auf dem Bildschirm. -Selbst ein Milliardenunternehmen wie Google erkennt, dass das Unterdorf ein Ortsteil von Bülgenuel ist.

Das Unterdorf von Bülgenuel ist ein organisch gewachsener, zusammenhängender Ortsteil von Hennef-Bülgenuel der einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB darstellt.

Straßen im Bülgenauel - Oberdorf



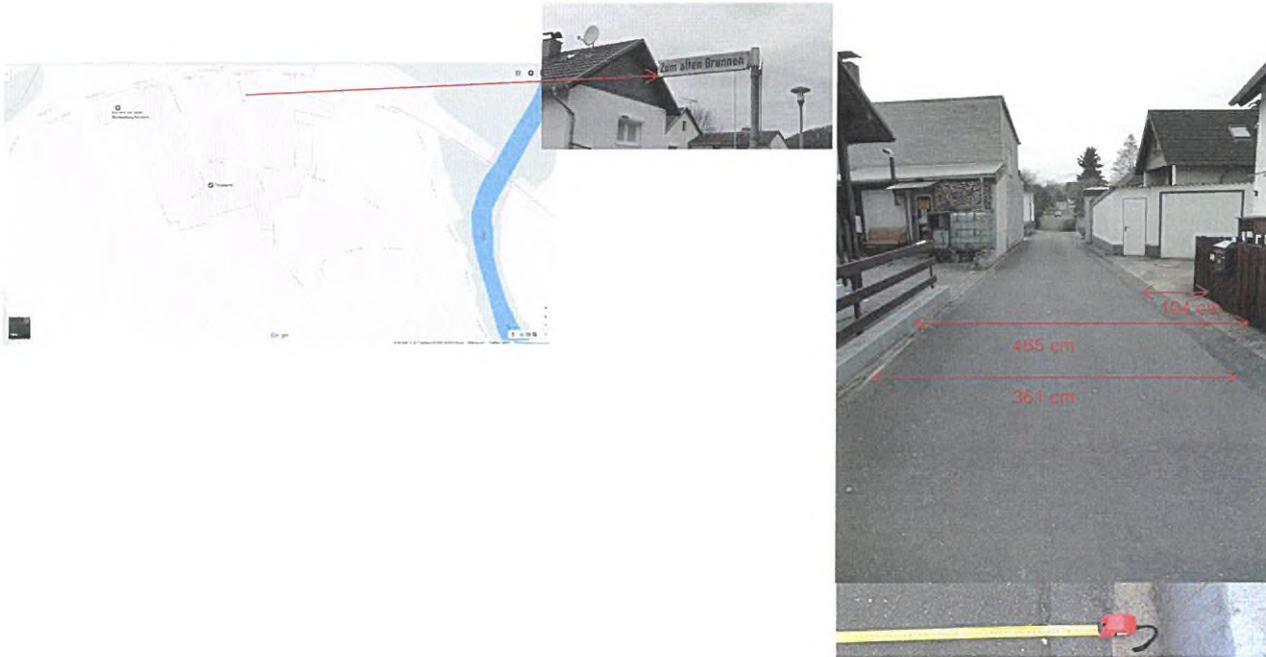
Interessengemeinschaft Bülgenauel

Die Straßen im Oberdorf – sind teilweise schmaler als die im Unterdorf



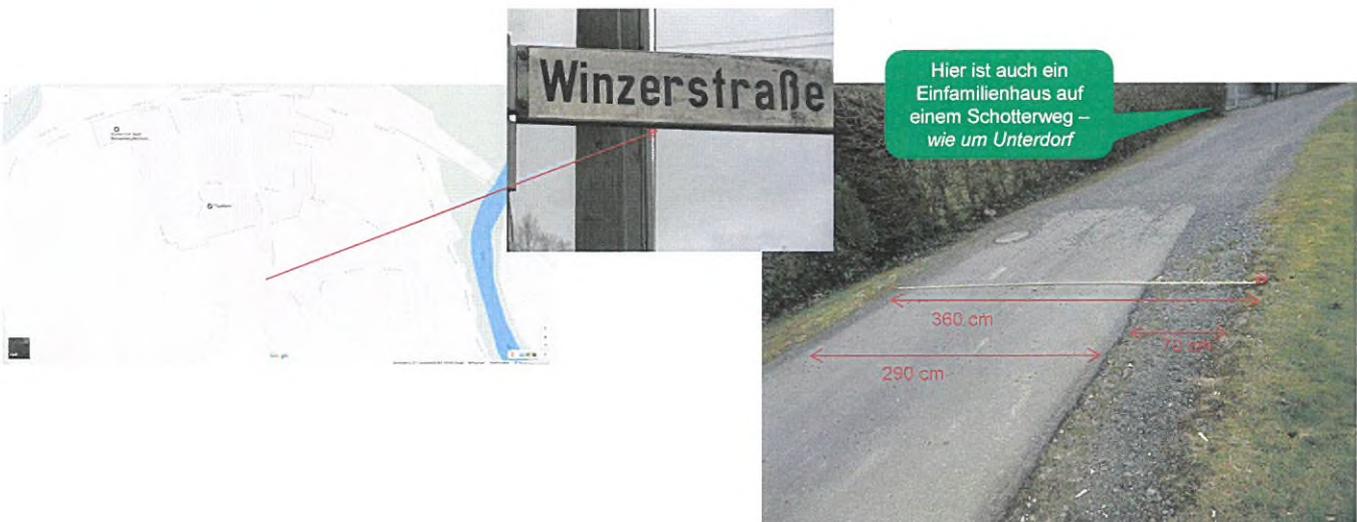
Interessengemeinschaft Bülgenauel

Die Straßen im Oberdorf – sind teilweise schmaler als die im Unterdorf



Interessengemeinschaft Bülgenauel

Die Straßen im Oberdorf – sind teilweise schmaler als die im Unterdorf



Interessengemeinschaft Bülgenauel

Die Straßen im Oberdorf – sind teilweise schmaler als die im Unterdorf



Dieses Haus (links) ist relativ neu .

Das Bild zeigt auch wie nah die Häuser an der Straße gebaut sind – viel näher als alle Häuser im Unterdorf

Interessengemeinschaft Bülgenuel

Die Straßen im Oberdorf – sind teilweise schmaler als die im Unterdorf



Interessengemeinschaft Bülgenuel

Die Straßen im Oberdorf – sind teilweise schmaler als die im Unterdorf



Interessengemeinschaft Bülgenuael

Straßen im Bülgenuael - Unterdorf

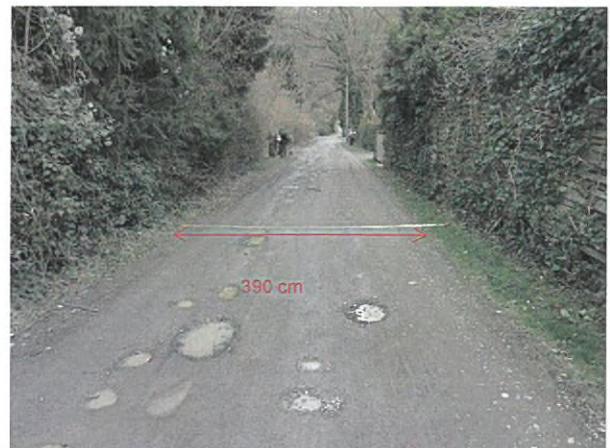


Interessengemeinschaft Bülgenuael

Straßen in Bülgenuael – Unterdorf sind teilweise breiter als die im Oberdorf



Straßen in Bülgenuael – Unterdorf sind teilweise breiter als die im Oberdorf



Straßen in Bülgenuael – Unterdorf sind Teilweise breiter als die im Oberdorf



Interessengemeinschaft Bülgenuael

Zusammenfassung Straßen

Gesamtbreite inkl. Gehweg

Oberdorf = rot

Gesamtbreite ohne Gehweg

Unterdorf = grün

Besonderheiten



405 cm

267 cm

keine

465 cm

361 cm

„Gehweg“ ist nicht überall gleich breit.

360 cm

290 cm

„Gehweg“ ist Schotter. Letztes Haus ist auch auf einer Schotter-Straße.

277 cm

277 cm

Kein Gehweg / Häuser haben teilweise keinen Abstand zur Straße / Keine Wendemöglichkeiten / Letztes Haus scheint neu zu sein.

306 cm

306 cm

Kein Gehweg / Vier Häuser als Wohnhäuser genehmigt worden. Vorher nur Wochenendhäuser.

460 cm

460 cm

Kein Gehweg / Ein neues Haus wird gerade gebaut.

440 cm

440 cm

Kein Gehweg / Nicht asphaltiert

390 cm

390 cm

Kein Gehweg / Nicht asphaltiert

540 cm

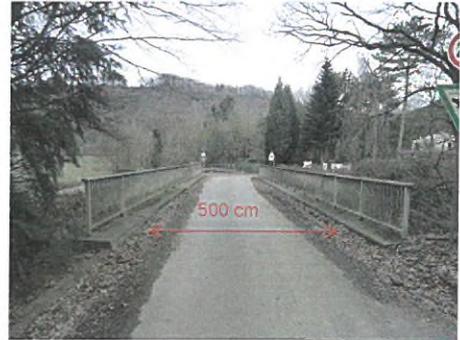
540 cm

Kein Gehweg / Nicht asphaltiert

Warum wurden Steuergelder für eine richtige Brücke ausgegeben, wenn man die Unterführung mit asphaltiertem Weg verwenden könnte, wenn die Gegend nur ein „Wochenendgebiet“ sein soll?



* Zufahrtswege ohne Brücke



Weitere Fakten



Das Oberdorf Bülgenuael betrachtet das Unterdorf seit mindestens 30 Jahren als Teil von Bülgenuael und sieht die Einwohner als Mitbürger. Viele von uns unterstützen den Bürgerverein seit Jahrzehnten und sind auch Mitglied im Bürgerverein.

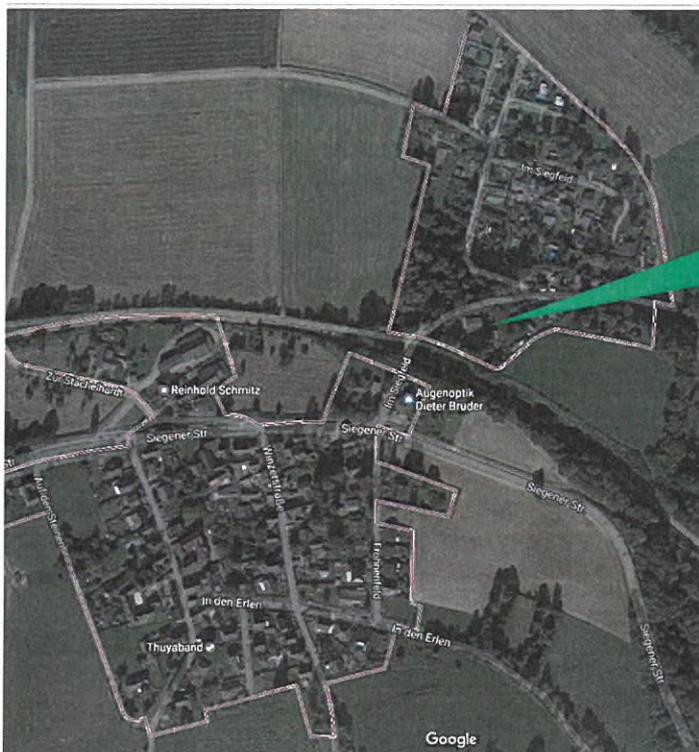


Homepage Bürgerverein Bülgenuael

<http://www.bv-buelgenauel.de/Startseite/index.php/>

Interessengemeinschaft Bülgenuael

Einfamilienhaus im Unterdorf



Es gibt bereits seit Jahren ein genehmigtes Einfamilienhaus im Unterdorf

Interessengemeinschaft Bülgenuael

Zusammenfassung

- ✓ Viele Straßen im Unterdorf sind breiter als manche im Oberdorf.
- ✓ Die am Waldrand als Einfamilienhäuser genehmigte Häuser oberhalb von Bülgenuel liegen nicht wesentlich näher zum Dorfczentrum als die Einfamilienhäuser im Unterdorf.
- ✓ Die derzeit „schmalen“ Straßen im Unterdorf sind durch die fehlende Umsetzung der Flurbereinigung in den 1970/80 Jahren bedingt. Die tatsächliche Breite der Straßengrundstücke, die schon im Eigentum der Stadt Hennef stehen, ergibt sich aus der Flurkarte.
- ✓ Die Einwohner vom Unterdorf nehmen aktiv Teil am Dorfleben im Oberdorf.
- ✓ Es gibt ein seit Jahren genehmigtest Einfamilienhaus im Unterdorf.
- ✓ Die langjährigen Bewohner vom Oberdorf und vom Unterdorf sind eng miteinander verbunden!
- ✓ **Oberdorf und Unterdorf**
 - Sind am gleichen Kanal angeschlossen.
 - Hochgeschwindigkeit-Internet wurde zur gleichen Zeit aktiviert.
 - Haben den gleichen Turnus bei der Mühlabfuhr.
 - Nutzen das gleiche Bürgerhaus.
 - Haben die gleiche Art von Straßenbeschilderung.
 - Nutzen den gleichen S-Bahnhof in Merten.
 - Die Deutsche Post verteilt die Post an alle Bürger von Bülgenuel ohne Ausnahme.



Unterdorf



Oberdorf



Aktuelle Einladung zum Dorfstammtisch im Oberdorf an der Brücke im Unterdorf

Diese Einladung hängt in keinem anderen Dorf aus!



Unterdorf



Oberdorf

Fazit

Das Unterdorf von Bülgenuel ist ein organisch gewachsener, zusammenhängender Ortsteil von Hennef-Bülgenuel, der einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB darstellt.



Vielen Dank!



05.03.2017