



Hennef

DER BÜRGERMEISTER

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachträglich erhalten Sie zu meiner Einladung folgende Dokumente.

TOP:

Anlagen:

1.2	Sanierungssatzung Stadt Blankenberg	2
-----	-------------------------------------	---

Mit der Bitte um Aufnahme in die Tagesordnung.

TOP:

Anlagen:

1.7.1	Außenbereichssatzung AS 07.04 Hennef (Sieg) - Niederhalberg	7A
-------	--	----

Die aktualisierte Tagesordnung ist beigelegt.

Hennef, 14.11.2019

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Keuenhof
Ausschussvorsitzende

Gremium
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz

Wochentag	Datum	Uhrzeit
Mittwoch	20.11.2019	17:00

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

Tagesordnung		
TOP	Beratungsgegenstand	Anlagen
	Öffentliche Sitzung	
1	Beschlussvorlagen	
1.1	Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung; Satzung der Stadt Hennef (Sieg) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Stadt Blankenberg; 1. Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historischer Ortskern Stadt Blankenberg“ vom 28.05.1993 2. Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für die förmliche Festlegung des neuen Sanierungsgebiets „Stadt Blankenberg“ 3. Beschluss über den Geltungsbereich des neuen Sanierungsgebiets 4. Beschluss über die Beteiligung der Betroffenen gem. § 137 BauGB 5. Beschluss über die Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 Abs. 2 BauGB	Anlage 1
1.2	Sanierungssatzung Stadt Blankenberg	Anlage 2
1.3	Antrag zur Realisierung eines Hospiz in Hennef (Sieg) - Bödingen 1. Vorstellung des Projektes 2. Zustimmung zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes	Anlage 3
1.4	1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) - Söven, Feuerwehr 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Vorstellung und Beschluss des Entwurfs der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 3. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Anlage 4
1.5	2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg, Kultur- und Heimathaus / Feuerwehr 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Vorstellung und Beschluss des Entwurfs der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 3. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Anlage 5
1.6	Abgrenzungssatzung S12.7 Hennef-Hüchel, 2. Änderung	Anlage 6
1.7	Außenbereichssatzung Hennef (Sieg), AS 12.13 Bierth / Adscheider Weg; 1. Vorstellung und Beschluss des Entwurfs 2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 Bau-gesetzbuch (BauGB)	Anlage 7
1.7.1	Außenbereichssatzung AS 07.04 Hennef (Sieg) - Niederhalberg 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. §35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)	Anlage 7 A

	2.Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)	
1.8	Haushaltsberatung 2020/21; Einbringung des Haushaltsentwurfs für das Budget des Amtes für Stadtplanung u. -entwicklung (Empfehlung an den Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss)	Anlage 8
2	Anfragen	
2.1	Haushaltsberatung 2020/21; Bebauungsplan Nr. 15.3, Anfrage der Fraktion Die Linke vom 27.10.2019	Anlage 9
3	Mitteilungen	
	Nicht öffentliche Sitzung	
4	Beschlussvorlagen	
5	Anfragen	
6	Mitteilungen	



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2019/2138
Datum: 14.11.2019

TOP: 1.2
Anlage Nr.: 2

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	20.11.2019	öffentlich
Rat	02.12.2019	öffentlich

Tagesordnung

Satzung der Stadt Hennef (Sieg) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Stadt Blankenberg gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB);

1. Beschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB
2. Beschluss über die Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB
3. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 137 und § 139 BauGB
4. Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stadt Blankenberg als Satzung

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

1. Die für eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB liegen vor. Mit dem Integrierten Handlungskonzept (InHK) Stadt Blankenberg sind ausreichend Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit einer Sanierung sowie über die städtebaulichen, strukturellen und sozialen Verhältnisse und Zusammenhänge vorhanden. Die vorbereitenden Untersuchungen bestätigen die Notwendigkeit und Durchführbarkeit eines Sanierungsverfahrens im Ortsteil Stadt Blankenberg gem. §§ 136 ff. BauGB.
2. Der Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.d. § 149 BauGB (s. Anlage) wird zugestimmt. Danach ist die Sanierung finanzierbar.
3. Die im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger geäußerten Anregungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung hierzu ist der Anlage zu dieser Beschlussvorlage zu entnehmen und wird gebilligt.

4. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadt Blankenberg“ wird gem. § 142 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW. S. 202) gemäß der in der Anlage beigefügten Sanierungssatzung beschlossen. Die als weitere Anlage beigefügte Begründung über die Festlegung des Sanierungsgebiets wird zur Kenntnis genommen. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Vorschriften des Dritten Abschnitts des Besonderen Städtebaurechts (§§ 152 – 156a BauGB) werden ebenso ausgeschlossen wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt. Das Sanierungsverfahren „Stadt Blankenberg“ ist innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren durchzuführen.

Begründung

In Stadt Blankenberg sind umfangreiche Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung sowohl des historischen Ortskerns als auch der unmittelbaren Umgebung vorgesehen. Aus diesem Grund wurde ein integriertes Handlungskonzept erarbeitet, das in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 11.09.2019 abschließend beschlossen wurde. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen gewährt das Land Nordrhein-Westfalen Zuwendungen nach den Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008. Einen entsprechenden Antrag auf Förderung hat die Stadt am 30.09.2019 bei der Bezirksregierung Köln eingereicht.

Das Integrierte Handlungskonzept Stadt Blankenberg umfasst das Planungsgebiet vom S-Bahnhaltepunkt Blankenberg (Sieg) in Stein bis östlich von Stadt Blankenberg.

Ziel des Gesamtprojektes ist es,

- Stadt und Burg Blankenberg als herausragende historische, zugleich ökologisch vielseitige Kulturlandschaft zu erhalten, sichtbar und lesbar zu machen und den Ort hierdurch als regionales Ausflugsziel zu stärken und aufzuwerten und
- die entsprechenden Investitionen in exemplarischer Weise so zu gestalten, dass Belastungen für die Wohn- und Lebensqualität und Konflikte, die mit dem Tourismus einhergehen, reduziert werden und der Ort insgesamt und dauerhaft als Wohnstandort attraktiv bleibt.

Stadt Blankenberg steht exemplarisch für einen Ort, für den seine regionale Strahlkraft, sein „Erfolg“ als Ausflugsziel, in der Wahrnehmung seiner Dorfgemeinschaft zu einem Risiko für zukunftsgerechte Qualitäten von Wohnen und Leben im Dorf geworden ist. Ziel ist es, durch einen integrierten Ansatz der Dorfentwicklung, der soziale, kulturelle, wirtschaftliche und ökologische Teilaspekte beinhaltet, zugleich örtliche und regionale Perspektiven miteinander zu verknüpfen, diesen Zielkonflikt aufzulösen und eine neue Balance herzustellen. Die Entwicklung des Geschichtserlebnisses in Stadt Blankenberg resultiert immer auch in einem Beitrag für die zukunftsgerechte Dorfentwicklung und umgekehrt.

Zur Erreichung dieser Ziele ist eine Kombination aus öffentlichen Investitionen, bürgerschaftlichem Engagement und privaten Investitionen erforderlich.

In diesem Fall erscheint es sinnvoll, eine Strategie anzuwenden, die aus 2 Säulen aufbaut:

1. Umsetzung von öffentlichen Maßnahmen im Rahmen der Stadterneuerung mit Hilfe von Fördermitteln und
2. Schaffung der Voraussetzungen, um die im Integrierten Handlungskonzept für Stadt Blankenberg verschrifteten Ziele und Maßnahmen umzusetzen, durch Einsatz der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB

Für einen Teilbereich der Ortslage Stadt Blankenberg beabsichtigt die Stadt Hennef (Sieg) nunmehr eine Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB zu erlassen. Mit der Sanierungssatzung wird das Ziel verfolgt, umfangreiche Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung sowohl des historischen Ortskerns als auch der unmittelbaren Umgebung zu ermöglichen.

Im Gegensatz zur Bauleitplanung, die den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung setzt, zielt die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gleichzeitig auf die zeitnahe Verwirklichung der Planungsziele in einem überschaubaren Zeitraum ab. Das Sanierungsgebiet ist vom Umfang her so festgelegt, dass Sanierungsmaßnahmen zweckmäßig (zeitlich und finanziell) durchgeführt werden können. Als Zeitrahmen der Durchführung der Sanierung werden 15 Jahre festgelegt.

Als Sanierungsgebiet im Sinne des BauGB kommen nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen nach § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber Einzelvorhaben vor allem zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit qualifiziertem städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind. Die vorzufindenden Problemlagen in Stadt Blankenberg erfordern ein Bündel aus unterschiedlichen Maßnahmen, die sowohl dem öffentlichen Raum, dem privaten Immobilienbestand und auch kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen Rechnung tragen sollen. Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes wird ein weiterer Impuls zur Aufwertung dieser Ortslage gegeben.

Somit stellt die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme keine Angebotsplanung dar.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Festlegung des Sanierungsgebietes sind als erfüllt anzusehen. Gemäß § 142 Abs. 2 BauGB kann von den vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, sofern ausreichende Beurteilungsgrundlagen über das Sanierungsgebiet bereits vorliegen. Aus welchen Quellen die Beurteilungsunterlagen stammen, d.h. ob die Stadt sie durchgeführt oder veranlasst hat oder sie sonst verfügbar sind, ist dabei unerheblich. Auch der Anlass der Datenerhebung ist nicht maßgeblich. Mit dem Integrierten Handlungskonzept Stadt Blankenberg liegen entsprechende Unterlagen vor.

Im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes wurden städtebauliche, funktionale und sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse identifiziert und hierfür miteinander verknüpfte Lösungsansätze entwickelt. Im Zentrum der Lösungsansätze steht dabei eine Potenzialanalyse, die dem Schwächenprofil gegenübergestellt wird. Das Integrierte Handlungskonzept kann somit als Grundlage für die benötigten Informationen betrachtet werden.

Die nach § 137 BauGB vorgesehene Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen hat im Oktober / November 2019 stattgefunden. Weitere Beteiligungen wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für Betroffene nicht durchgeführt. Die Gemeinde kann sich zwar im Normalfall nicht mit einer „nur“ formalen Beteiligung begnügen. Sie soll die Sanierungsbetroffenen vielmehr möglichst in die Lage versetzen, an der Sanierung aktiv mitzuwirken, sei es durch Information, Beratung oder sonstige Hilfestellung. Es handelt sich hierbei jedoch um eine „Soll-Vorschrift“, d.h. dass Abweichungen bei Sondersituationen möglich sind. Im vorliegenden Fall ist die Unterrichtung der bzw. Erörterung mit den Betroffenen bereits zuvor im Rahmen des InHK Stadt Blankenberg und damit auf anderer planerischer Ebene erfolgt. So wurden bspw. Bürgerversammlungen für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene am 26.06.2017 und 16.10.2017, z.T. in Form eines Workshops durchgeführt sowie diverse Akteursgespräche und –beteiligungen mit dem Heimat- und Verkehrsverein Stadt

Blankenberg, der dortigen Feuerwehr, dem Heimatmuseum und den ortsansässigen Gastronomen. Dabei wurden die anstehenden Maßnahmen mit den Betroffenen intensiv erörtert und diskutiert. Da die Fragestellungen und Zielsetzungen des Integrierten Handlungskonzepts und der Sanierungssatzung, wie oben ausgeführt, gleich sind, wurde keine Notwendigkeit gesehen, über die o.a. formale Beteiligung hinaus weitere Beteiligungsformen zu wählen oder weitere Beratungen durchzuführen.

Die nach § 139 BauGB vorgesehene Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger hat ebenfalls im Oktober / November 2019 stattgefunden. Darüber hinaus wurden bereits im Vorfeld, im Rahmen der Integrierten Handlungskonzepts, zahlreiche Beratungen mit öffentlichen Aufgabenträgern durchgeführt. So haben bspw. zahlreiche Ortstermine mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege stattgefunden, es gab Abstimmungstermine mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Straßen NRW, dem Nahverkehr Rheinland sowie mit DB Station und Service und DB Netz. Darüber hinaus wurde die Naturschutzbehörde des Kreises miteinbezogen. Seit September 2017 erfolgten vierteljährlich Quartalsgespräche mit den Fachstellen der Städtebauförderung der Bezirksregierung Köln. Seit Herbst 2018 nahm die REGIONALE 2025 Projektagentur regelmäßig an den Beratungsterminen der Verwaltung teil.

In den verschiedenen Beteiligungsrounds und Beratungsformaten zur Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts wurden zahlreiche Anregungen vorgetragen. Diese Vorschläge wurden ausgewertet und, soweit möglich, in das Konzept eingearbeitet.

Im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 137 und 139 BauGB wurden konkrete Einwendungen gegen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme oder die Abgrenzung des Gebietes nicht geäußert. Bezüglich der Abwägung zu den Anregungen und Stellungnahmen der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger wird auf die entsprechende Anlage zu dieser Beschlussvorlage verwiesen.

Eine wesentliche Bedingung für den Erlass der Sanierungssatzung ist eine zügige Durchführung der Sanierung. Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Wie bereits oben angeführt, empfiehlt die Verwaltung, die Dauer des Sanierungsverfahrens auf 15 Jahre, gerechnet ab Datum der Veröffentlichung der Sanierungssatzung zu befristen. Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Die städtebauliche Sanierung soll gem. § 142 Abs. 4 BauGB nicht im „klassischen Verfahren“, sondern im „vereinfachten Verfahren“ unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB (bspw. Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung) durchgeführt werden. Das klassische Verfahren wird insbesondere dann angewendet, wenn sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Folgende Gründe sprechen für das vereinfachte Verfahren:

- Es handelt sich um ein großes Sanierungsgebiet mit gestreuten Missständen.
- Der historisch gewachsene Stadtgrundriss mit bau- und ortsgeschichtlich wertvoller Bausubstanz soll keiner erheblichen Gebietsumgestaltung weichen.
- Hauptaugenmerk liegt auf Erhalt und Verbesserung des Bestandes.
- Viele Maßnahmen liegen im Bereich Verkehr/öffentlicher Raum.
- Modernisierungen und Angebotserweiterungen im gastronomischen und touristischen Bereich sollen auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erreicht werden.

- Wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind nicht zu erwarten.
- Es ist kein umfangreicher Grunderwerb zum limitierten Preis nach § 153 Abs. 3 BauGB notwendig.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen sind durch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Als typische nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen können beispielsweise veränderte Grundstückszuschnitte, Mehrbelastungen durch Mieterhöhung, Verlust des Arbeitsplatzes oder eine negative Veränderung des Kundenstamms bei Betrieben auftreten. Da die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird und sich das Hauptaugenmerk auf den Erhalt und die Verbesserung des Bestandes richtet und viele Maßnahmen im Bereich Verkehr/öffentlicher Raum stattfinden, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden. Somit kann auch von einer Aufstellung eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB abgesehen werden.

Der Beschluss der Sanierungssatzung ist wesentliche rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme von Zuwendungen aus dem Städtebauförderprogramm. Wenn die Stadt Fördermittel, wie geplant, bereits im Jahr 2020 erhalten möchte, muss die Sanierungssatzung heute vorberaten, in der Sitzung des Stadtrates am 02.12.2019 beschlossen und bis zum Jahresende zur Rechtskraft gebracht werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input checked="" type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: ca. 41.000.000,-- € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: € |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses €
% |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: € |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: € |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag: € |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: € |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen | Betrag € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen | Art: |
| | Höhe: € |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bemerkungen | |

s. Kosten- und Finanzierungsplan in der Anlage

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 14.11.2019


Klaus Pipke



Anlagen:

- Sanierungssatzung Stadt Blankenberg
- Übersichtskarte Geltungsbereich Sanierungssatzung
- Begründung der städtebaulichen Sanierungssatzung
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Übersicht über die Anregungen und Stellungnahmen der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger

Satzung der Stadt Hennef (Sieg) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Stadt Blankenberg

gemäß § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 7 Abs. 1 und § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f) 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 Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW. S. 202) vom ...

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt rd. 32 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Stadt Blankenberg“.

Das Sanierungsgebiet „Stadt Blankenberg“ umfasst einen Teilbereich des gleichnamigen Ortsteils der Stadt Hennef (Sieg) und ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage:
Gebietsabgrenzung

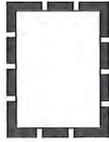
Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadt Blankenberg“ - Geltungsbereich -



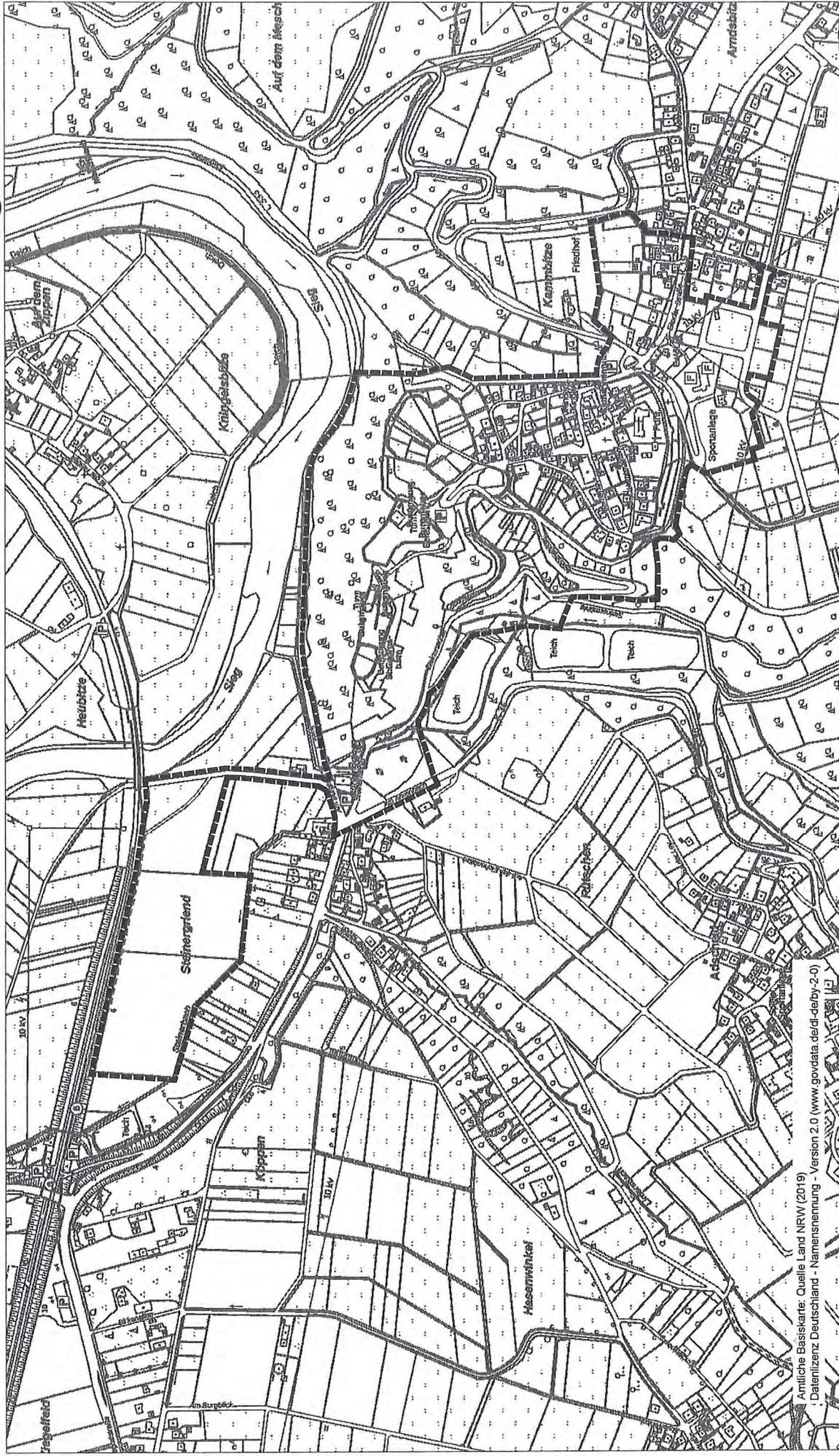
Hennef

DER BÜRGERMEISTER

Amt für Stadtplanung und -entwicklung
ohne Maßstab



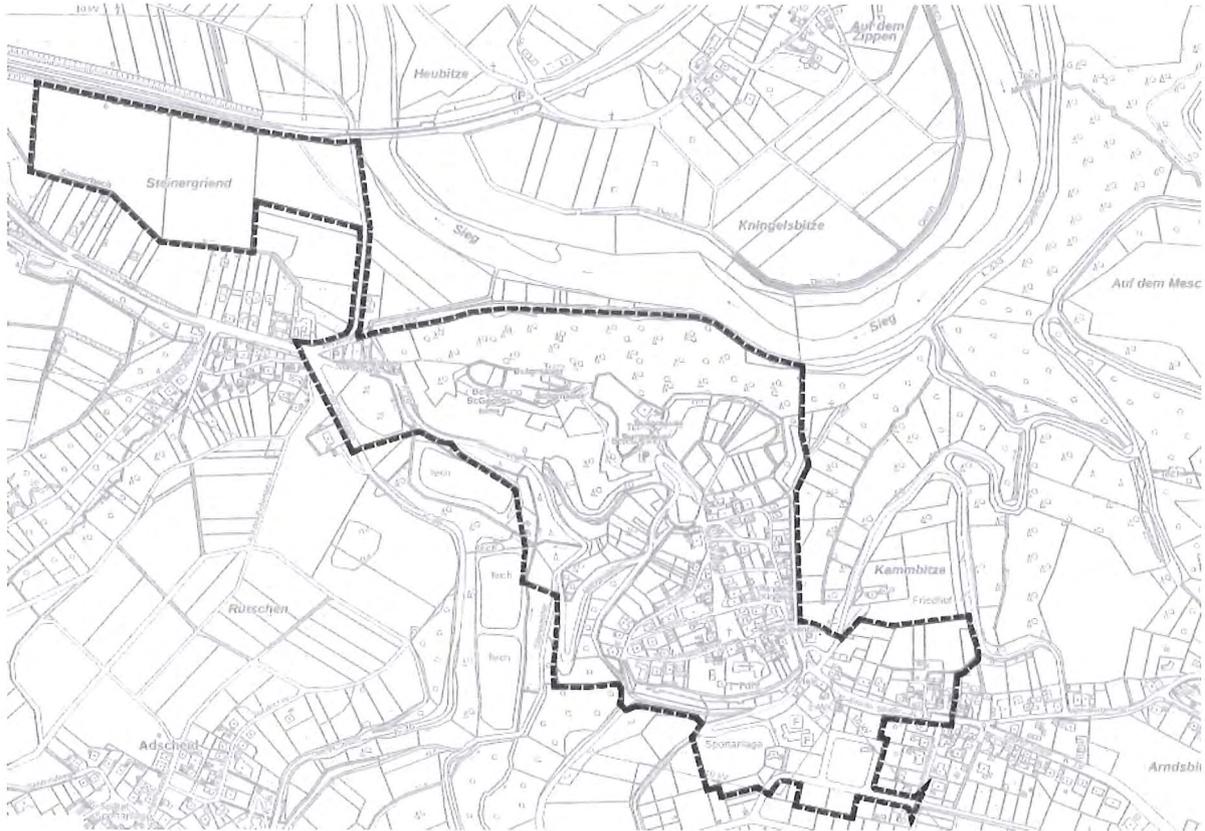
Anlage



Hennef, den 14.11.2019

Sanierungssatzung Stadt Blankenberg

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadt Blankenberg“ im vereinfachten Verfahren als Satzung



Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen;

Begründung für die förmliche Festlegung

Inhaltsverzeichnis

1. Bestandsaufnahme
 - 1.1. Lage und Ausgangssituation
 - 1.2. Potenzialanalyse und städtebauliche Missstände

2. Beabsichtigte Ziele und Zwecke der Maßnahme
 - 2.1 Zielstrategie- und Zielebenen
 - 2.2 Maßnahmen

3. Beteiligung und Mitwirkung gemäß § 137 und § 139 BauGB
 - 3.1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß §137 BauGB
 - 3.2 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB
 - 3.3 Abwägung der Anregungen und Einwendungen

4. Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung gemäß § 136 (1) BauGB
 - 4.1 Öffentliches Interesse
 - 4.2 Einheitliche Vorbereitung
 - 4.3 Zügige Durchführung

5. Abgrenzung des Sanierungsbereichs

6. Wahl des Sanierungsverfahrens; Genehmigungspflichten
 - 6.1 Vereinfachtes Sanierungsverfahren
 - 6.2 Ausschluss der Genehmigungspflichten gemäß § 144 und § 145 BauGB
 - 6.3 Weitere rechtliche Wirkungen

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB

Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen; Begründung für die förmliche Festlegung

Am 07.10.2019 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Stadt Blankenberg gem. § 141 BauGB per Dringlichkeitsentscheidung eingeleitet. Die nach §§ 137 und 139 BauGB vorgesehene Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger hat im Oktober / November 2019 stattgefunden.

Anlass für die Vorbereitenden Untersuchungen ist die Notwendigkeit umfangreicher Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung sowohl des historischen Ortskerns als auch der unmittelbaren Umgebung von Stadt Blankenberg, die mit einfachen städtebaulichen Instrumentarien (z.B. Bebauungsplänen) nicht zu lösen sind, sondern vielmehr durch ein abgestimmtes Gesamtkonzept angegangen werden müssen. Für eine entsprechende städtebauliche Förderung ist eine räumliche Abgrenzung der Fördergebietskulisse (z.B. als Sanierungsgebiet) unerlässliche Voraussetzung.

Gemäß § 142 Abs. 2 BauGB kann von den vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, sofern ausreichende Beurteilungsgrundlagen über das Sanierungsgebiet bereits vorliegen. Aus welchen Quellen die Beurteilungsunterlagen stammen, d.h. ob die Stadt sie durchgeführt oder veranlasst hat oder sie sonst verfügbar sind, ist dabei unerheblich. Auch der Anlass der Datenerhebung ist nicht maßgeblich. Mit dem Integrierten Handlungskonzept Stadt Blankenberg, das bereits im Vorfeld erarbeitet und in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz der Stadt Hennef (Sieg) am 30.09.2019 beschlossen wurde, liegen entsprechende Unterlagen vor.

Im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes wurden städtebauliche, funktionale und sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse identifiziert und hierfür miteinander verknüpfte Lösungsansätze entwickelt. Im Zentrum der Lösungsansätze steht dabei eine Potenzialanalyse, die dem Schwächenprofil gegenübergestellt wird. Das Integrierte Handlungskonzept kann somit als Grundlage für die benötigten Informationen betrachtet werden. Dementsprechend wird auf einen separaten Abschlussbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen verzichtet. Dieser geht vielmehr in der vorliegenden Begründung für die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadt Blankenberg“ im vereinfachten Verfahren als Satzung auf, in die auch die Ergebnisse der vorgehen. Beteiligungsverfahren eingearbeitet wurden (s. entsprechende Anlage).

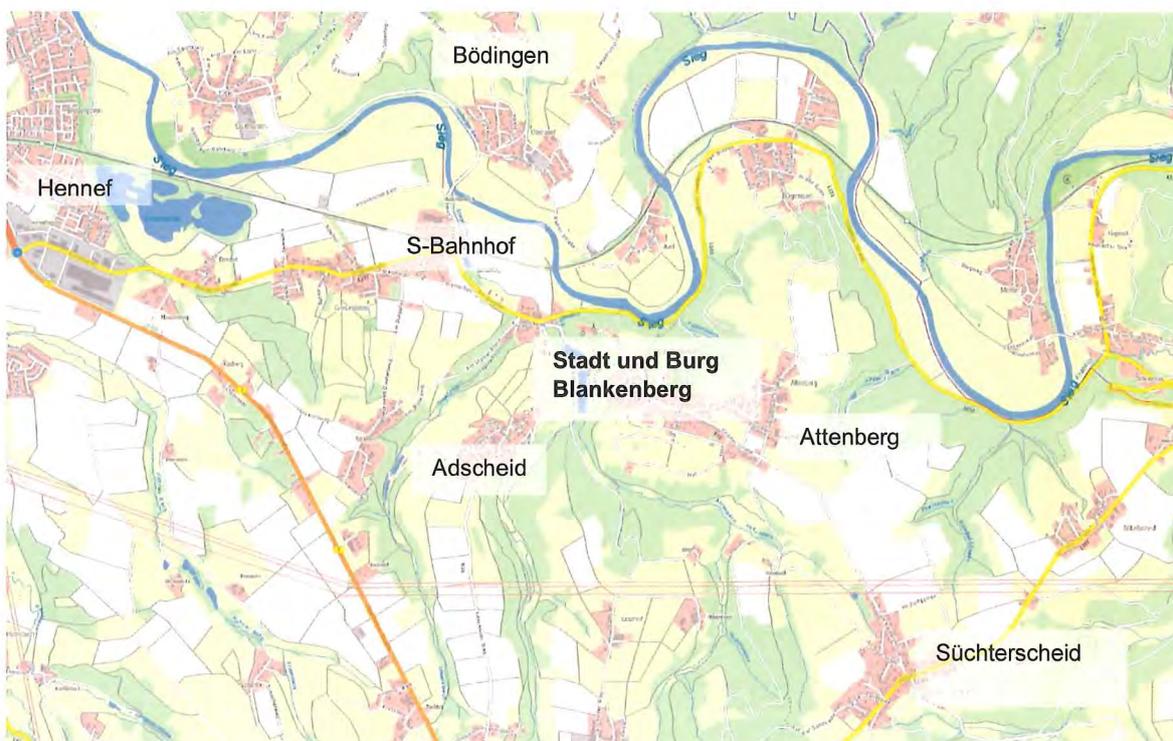
Als zentrales Ergebnis der Untersuchungen kann festgehalten werden, dass eine Ausweisung des Untersuchungsgebietes als Sanierungsgebiet erforderlich ist und somit der Bereich „Stadt Blankenberg“ förmlich per Satzung als Sanierungsgebiet festgelegt werden soll.

1. Bestandsaufnahme

1.1 Lage und Ausgangssituation

Die Stadt Hennef (Sieg) liegt im Südwesten des Rhein-Sieg-Kreises und Nordrhein-Westfalens, an der Grenze zu Rheinland-Pfalz. Ihre Lage ist geprägt vom Übergang vom Oberzentrum Bonn über den suburbanen Raum Bonns zum ländlichen Raum. Hennef nimmt eine zentrale Position in diesem Übergang ein, indem die Stadt als Scharnier vom Verdichtungs- zum ländlichen Raum bezeichnet werden kann. Hennef vereint damit zwei Vorteile, zum einen die Nähe zum Agglomerationsraum und zum anderen die Qualitäten ländlicher Räume. Mit knapp 50.000 Einwohnern (Quelle: www.hennef.de) nimmt die Stadt die landesplanerische Funktion eines Mittelzentrums ein.

Abbildung 1 Lage des Sanierungsraumes



Die nächst gelegenen, größeren Städte/Gemeinden sind die Mittelzentren Eitorf mit rund 19.000 Einwohnern (ca. 11 km entfernt), Sankt Augustin mit rund 57.000 Einwohnern (ca. 14 km entfernt), Siegburg mit rund 40.000 Einwohnern (ca. 17 km entfernt) und Neunkirchen mit rund 14.000 Einwohnern (ca. 17 km entfernt). Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Bonn mit rund 330.000 Einwohnern (ca. 28 km entfernt) und Köln mit rund 1.000.000 Einwohnern (ca. 40 km entfernt).

Stadt Blankenberg ist einer der rund 100 Ortsteile der Stadt Hennef und befindet sich rund sieben Kilometer östlich der Hennefer Innenstadt auf einem Bergrücken oberhalb der Sieg. Unterhalb Stadt Blankenbergs befindet sich der Ortsteil Stein (ca. einen Kilometer entfernt). Nächstgelegene Ortsteile mit einer Entfernung von ca. zwei bis drei Kilometern sind Auel, Oberauel, Greuelsiefen, Adscheid und Süchterscheid.

Auf dem Hügelrücken gegenüber Stadt Blankenberg befindet sich in Sichtweite auf der anderen Seite des Siegtals der stimmungsvolle Wallfahrtsort Bödingen mit seiner spätgotischen Klosterkirche.

Stadt Blankenberg ist ein markant über dem Siegtal gelegener befestigter Ort mit Resten einer mittelalterlichen Burg, einem historischen Ortskern mit einer fast durchgängig erhaltenen Stadtmauer und ist ein bekanntes regionales Ausflugsziel. Der Ort und die Burg sind eingebettet in eine historische Kulturlandschaft mit einer Vielzahl historischer Spuren und von hohem landschaftlichem Reiz sowie hoher ökologischer Qualität. Ihr Reichtum an Denkmälern sowie an kulturhistorischen Spuren qualifiziert sie als Geschichtslandschaft von nationaler Bedeutung.

Diese Bedeutung ist kaum bekannt. Auch deshalb übersteigt der Ausflugsverkehr und das Besucheraufkommen nur an besonderen Wochenenden und Sonderveranstaltungen überschaubare Größenordnungen. Gleichwohl wird der Tourismus vor allem im Bereich des dichten historischen Ortskerns im Dorf als Belastung für die Lebens- und Wohnqualität wahrgenommen.

Gleichzeitig sieht sich die Dorfentwicklung in Stadt Blankenberg mit den typischen Herausforderungen von Ortschaften im ländlichen Raum konfrontiert: Der Sicherung der Nahversorgung im Ort, der Erhalt der bestehenden Gastronomie, der Nachwuchssicherung der freiwilligen Feuerwehr, der Anschluss an den ÖPNV und der Digitalisierung.

Die Erhaltung der historischen Stadt- und Burgmauer, deren Steinvolumen ungefähr der Hälfte des für den Kölner Dom verwendeten Baumaterials entspricht und die eines der größten Einzelbauwerke im Eigentum der Stadt Hennef ist, stellt für die Stadt Hennef eine große Herausforderung dar. Nachdem in der Vergangenheit bereits Millionen in die Burgmauer investiert worden sind, wird derzeit der Bauzustand des Gesamtbauwerks systematisch erfasst. Frühzeitig wurde deutlich, dass in den kommenden Jahren erhebliche Investitionen und Bauarbeiten an der Mauer erforderlich sein werden, wenn diese in der heutigen Größe langfristig erhalten bleiben soll. Vor dem Hintergrund dieser Investitionen wird angestrebt, dass hierdurch nicht nur ein Mehrwert für die Besucher*innen entsteht, sondern dass auch das Dorf und die Dorfgemeinschaft selbst langfristig von den geplanten Maßnahmen profitieren.

Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) Stadt Blankenberg hat die Stadt Hennef eine Strategie erarbeitet, einerseits das denkmalwürdige und identitätsstiftende Erscheinungsbild und die historische Kultur- und Naturlandschaft in und um Stadt und Burg Blankenberg in Wert zu setzen, andererseits das Dorf als lebenswerten und attraktiven Wohnstandort zu stärken.

Das Integrierte Handlungskonzept ist bewusst kein „Integriertes Tourismusedwicklungs-konzept“. Vielmehr gilt, dass Maßnahmen, die die regionale Attraktivität von Stadt Blankenberg stärken, möglichst auch einen Beitrag für die Lebensqualität und Identifikation vor Ort leisten. Das Integrierte Handlungskonzept bietet hierfür eine längerfristig angelegte Gesamtstrategie, in der die Baumaßnahmen der Inwertsetzung der Stadtmauer verknüpft werden

- mit Fragestellungen der Besucher- und Wegeführung,
- mit der verkehrlichen Erschließung und einer zukunftsorientierten Mobilität (unter Einbezug der E-Mobilität),
- mit Maßnahmen der Aufwertung des Ortskerns,

- mit der Umsetzung des Brandschutzbedarfsplans für Stadt Blankenberg und die umgebenden Dörfer,
- mit Themen der Landschaftsplanung und -ökologie, sowie
- mit Fragestellungen der Geschichts- und Erlebnispädagogik und der Baukulturvermittlung, auch unter Verwendung digitaler Technologien und Kommunikationsmittel.

In räumlicher Hinsicht verknüpft das Gesamtprojekt den historischen Ort auf dem Hügel mit der S-Bahnhaltestelle Blankenberg (Sieg), die als multimodale Mobilitätsstation ausgebaut werden soll und untersucht. Alternativen zur bisherigen Erschließung über die K19. Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts ist es zudem gelungen, die lokal verankerten Themenbausteine mit interkommunalen und regional ausgerichteten Projektideen zu verknüpfen, die derzeit konkretisiert werden. Dies gilt für Fragestellungen der Mobilität, für die Vernetzung mit naturräumlichen und touristischen Angeboten und Strategien des Rhein-Sieg-Kreises sowie für die baukulturellen Aspekte des Projekts.

Zentraler Kristallisationspunkt des Projekts ist die bauliche Entwicklung des Bereichs „Ober dem Ufer“ unmittelbar südlich der historischen Wehranlage des Hohlwegs „Scheurengarten“. In zwei Bauabschnitten werden hier ein neues Feuerwehrgerätehaus und ein Gemeinschaftshaus und Besucherzentrum, das „Kultur- und Heimathaus“, für Stadt Blankenberg realisiert. Dabei werden Synergien, die sich durch die Verknüpfung und Nachbarschaft dieser beiden Bauvorhaben ergeben (Schulungsräume, Stellplätze etc.), genutzt. Die Dorfgemeinschaft erhält mit dem Kultur- und Heimathaus einen multifunktional nutzbaren Saal und Veranstaltungsort, der auch den Außenraum miteinbezieht.

Gleichzeitig bildet das Kultur- und Heimathaus den Schlüssel für die angestrebte neue Besucherführung, die die Stadtmauer über eine neue Fußgängerbrücke anbindet, als Kultur- und Naturdenkmal ins Zentrum stellt und die Neustadt gegenüber heute entlastet. Zugleich bildet das Kultur- und Heimathaus mit seinem Laden für regionale Produkte, seinem Café und einem Ausstellungsraum einen Knoten- und Anlaufpunkt im regionalen Rad- und Fußwanderwegenetz sowohl für die Touristen als auch für Schulfahrten und Regionalpartner. Durch das Zusammenbringen von Dorfgemeinschaft, Heimatpflege und Tourismus an einem Ort eröffnet es für Bewohner*innen und Besucher*innen den Raum für Begegnung und Synergien.

Gleichzeitig wird die bauliche, denkmalfachliche und ökologische Inwertsetzung und Erhaltung der Stadt- und Burgmauer, die auf 10 Jahre angesetzt wird, nun als Daueraufgabe erkannt. Hierfür wurde ein zukunftsweisendes innovatives Konzept entwickelt. Einerseits gilt es im Zuge der Umsetzung, den Wissenstransfer von den externen Firmen zu den Mitarbeitern der Bauunterhaltung der Stadt Hennef zu leisten, andererseits sollen Bewohner*innen und Besucher*innen teilhaben können an den Bauerhaltungsarbeiten an der Mauer. Mitmachangebote gehören ebenso hierzu wie Führungen und die Auseinandersetzung mit wissenschaftlichen Erkenntnissen, die über die Arbeiten an der Mauer gewonnen werden. Organisatorisch wird dies vom Besucherzentrum im Kultur- und Heimathaus betreut. Teil des Integrierten Handlungskonzepts ist zudem, ein kleines Infrastrukturgebäude (Werkhof) für die dauerhaften Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen zu schaffen. Die Standortsuche für diesen kleinen Werkhof ist noch nicht abgeschlossen.

Weitere zentrale Elemente des Projekts bilden

- die multimodale Anbindung des Dorfs und des Besucherzentrums an die Mobilitätsstation am S-Bahnhof Blankenberg (Sieg) über eine neue Fußwegverbindung, eine E-Bike-Infrastruktur, einen innovativen Bus-Shuttleservice und den Ausbau der Mitfahr-Infrastruktur
- die verkehrliche Entlastung der Ortsmitte der Neustadt v.a. am Wochenende durch eine großräumige neue Anfahrtsbeschilderung zur Konzentration der Zufahrt ortsunkundiger Besucher aus Richtung Osten
- die Vernetzung ökologisch und kulturhistorisch wertvoller Orte und Landschaftselemente mit einem „Lehrgarten“, in den das Kultur- und Heimathaus freiräumlich und landschaftlich eingebettet ist. Als Zeugnisse der Wirtschaftsgeschichte des Ortes erfolgt hierüber auch eine Verknüpfung mit dem Heimatmuseum im Katharinenturm, der als Ausstellungsort in das Gesamtkonzept integriert wird.
- Bödingen als weiteres Highlight

1.2 Potenzialanalyse und städtebauliche Missstände

Stadt Blankenberg bietet eine Wohnlage, in der besondere Qualitäten und Potenziale des Ortes Belastungen entgegenstehen, die vor Ort nur eingeschränkt beeinflusst werden können.

Folgende Qualitäten und Potenziale sind hervorzuheben:

- Trotz seiner ländlichen Lage liegt Stadt Blankenberg gerade noch im Einzugsbereich der Agglomeration Köln/Bonn. Das Zentrum von Hennef ebenso die Städte Köln und Bonn sind über den Bahnhofpunkt und das Straßennetz innerhalb von weniger als einer Stunde von Tür zu Tür zu erreichen, so dass das „Arbeiten in der Stadt“ problemlos mit dem „Wohnen auf dem Land“ verknüpft werden kann.
- Mit der Schulbuslinie 592B ist Stadt Blankenberg gut an die Schulstandorte der Unter- wie der Oberstufe in Hennef angebunden.
- Die Natur liegt in Stadt Blankenberg vor der Tür. Der Ortskern und die angrenzenden Wohngebiete liegen eingebettet in eine Kulturlandschaft, die durchgehend unter Natur- oder Landschaftsschutz steht.
 - Stadt Blankenberg hat Charakter und Identität. Im Unterschied zu vielen Wohngebieten in der Agglomeration und auch in den benachbarten Dörfern verfügt Stadt Blankenberg bis heute in all seinen Lagen über einen attraktiven, prägnanten, öffentlichen Raum. Ein substanzieller Teil des Wohnungsbestands in Stadt Blankenberg befindet sich in historischen Gebäuden. Die Identifikation mit dem Ort ist dadurch besonders hoch, was gerade im Ortskern auch darin Ausdruck findet, wie die Bewohner ihre Gebäude als Schmuckstücke pflegen.
- Bis 2020 plant der Rhein-Sieg-Kreis den flächendeckenden Ausbau mit einer leistungsfähigen Internetanbindung abzuschließen. Er wird damit einer der ersten Landkreise in Deutschland sein, in dem auch im ländlichen Raum schnelles Internet verfügbar ist.

Diesen Potenzialen stehen folgende Schwächen gegenüber:

- Die Wohn- und Lebensqualität wird subjektiv stark durch den Besucherverkehr am Wochenende überlagert. Durch die engen Gassen im Ortskern kommt der Freizeitverkehr trotz seines überschaubaren Umfangs ins Stocken und wird als Dauerbelastung wahrgenommen. Gleichzeitig ist der Parkdruck im Zentrum erheblich. Die Bahnanbindung von Stadt Blankenberg ist so unattraktiv, dass der Freizeitverkehr mehrheitlich mit dem PKW unterwegs ist.

- Eine lokale Versorgung gibt es in Stadt Blankenberg nicht mehr. Stadt Blankenberger*innen sind für ihren Einkauf im Regelfall auf einen PKW angewiesen.
- Ein Verzicht auf einen PKW geht bei der Wahl von Stadt Blankenberg als Wohnstandort mit Einschränkungen in der Mobilität einher. Viele Haushalte verfügen deshalb über mehrere PKWs. Gewohnheitsmäßig werden daher auch kurze Wegstrecken im Regelfall mit dem PKW zurückgelegt. Der Verzicht auf die Nutzung des PKWs ist schwer vermittelbar. Die daraus resultierenden Erwartungen an die Verfügbarkeit von öffentlichen Stellplätzen kollidieren mit dem tatsächlichen Parkraum und den Erwartungen an die Qualität im öffentlichen Raum. Im Falle von Neubauvorhaben liegen die Erwartungen an die Anzahl der Stellplätze so hoch, dass das Orts- und Landschaftsbild tangiert sind.
- Der substanzielle Anteil historischer oder älterer Gebäude am Bestand der Wohngebäude in Stadt Blankenberg bildet eine Besonderheit des Immobilien- und Wohnungsmarkts in Stadt Blankenberg. Häufig handelt es sich bei Bestandliegenschaften zudem um mehrteilige, additiv ergänzte Gebäude mit Baubestand aus unterschiedlichen Bauzeiten, die erhebliche Investitionen erfordern. Immobilienerwerb in Stadt Blankenberg erfordert im Regelfall zusätzliche und erhebliche Investitionen in die Erneuerung. Der Liegenschafts- und Wohnungsmarkt in Stadt Blankenberg ist zudem weitgehend ein Eigentümermarkt. Die Zielgruppe für den Immobilienmarkt in Stadt Blankenberg ist durch beide Aspekte vergleichsweise eingeschränkt. Ausdruck hiervon sind die geringe Veränderungsdynamik und der längere Leerstand von zum Verkauf stehenden Immobilien. Im Ortskern standen und stehen beispielsweise derzeit mehrere Liegenschaften an exponierter Lage am Marktplatz, am Ortseingang an der Mechthildisstraße sowie am Katharinentor seit längerem leer und zum Verkauf. Sie beeinträchtigen die Wahrnehmung des öffentlichen Raums und zeugen von der Schwierigkeit eines Struktur- und Generationenwandels im Ortskern.
- Die Bevölkerungsstruktur in Stadt Blankenberg ist vergleichsweise überaltert, wenngleich die demographischen Daten darauf hindeuten, dass sich vermehrt junge Familien mit Kindern in Stadt Blankenberg niederlassen. Durch die Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten Stadt Blankenbergs auf die Innenentwicklung, wird die positive Dynamik eines natürlichen Generationenwechsels für die Lebens- und Wohnqualität im Dorf jedoch erheblich erschwert und verzögert. Fast 2/3 der Einwohner*innen sind der Altersgruppe zwischen 45 bis 60 Jahre zuzuordnen.

Fazit

Stadt Blankenberg bietet einen unverwechselbaren Wohnstandort mit großem Charme. Mehr Landstädtchen als Dorf verbinden sich hier die dörfliche Lebensqualität des Wohnens im Grünen mit der Urbanität und Lebendigkeit des historischen Ortszentrums. Die Herausforderung für die weitere Entwicklung des Wohnstandorts Stadt Blankenberg und die langfristige Sicherung der Lebensqualität besteht vor allem darin, die weitere Überalterung der Bevölkerung zu vermeiden und den in zarten Ansätzen aus den Statistiken ablesbaren und von den lokalen Verantwortlichen beobachteten Generationswechsel zu gestalten. Dabei steht Stadt Blankenberg in Konkurrenz zu Neubaugrundstücken im Umfeld und dem vergleichsweise erschwinglichen Mietmarkt in Hennef, die für jüngere Generationen deutlich attraktiver sind als Bestandliegenschaften, die zunächst eine bauliche Erneuerung erfordern.

Insgesamt gilt es daher die sozioökonomischen Rahmenbedingungen des Wohnstandorts zu verbessern. Hierzu gehören:

- die Reduzierung der aus dem Freizeitverkehr und dem Tourismus resultierenden Belastungen,

- die dauerhafte Stärkung der (urbanen) Lebendigkeit des Ortskerns,
- die Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ÖPNV und an alternative Mobilitätsangebote als Voraussetzung, auch ohne eigenen PKW in Stadt Blankenberg mobil zu bleiben,
- die Umsetzung eines Grundversorgungsangebots vor Ort, gegebenenfalls in Verbindung mit einem Gastronomiebetrieb oder einer touristischen Infrastruktur, die Unterstützung und Förderung des Zuzugs junger Familien.

Stadt- und Baustruktur

Die Stadtstruktur von **Stadt Blankenberg** gliedert sich in verschiedene Bereiche:

Die Keimzelle des Ortes ist die ehemalige, zweigeteilte Burganlage, bestehend aus Hauptburg und Vorburg.

Von der ehemaligen **Hauptburg** sind heute nur noch Reste erhalten. Erhalten sind Reste des Palas, des Pfortenhauses und spärliche Reste einer Doppelkapelle sowie die fast vollständige Mauer. Auf der Südseite steht ein mächtiger Bastionsturm aus dem 15. Jahrhundert, an der Nordseite ein runder Bergfried. Durch ihre erhöhte Lage auf der Spitze eines Felsvorsprungs mit einem beeindruckenden Blick über das Siegtal ist ihr jedoch eine besondere landschaftsprägende Wirkung zuzuschreiben, die heute zahlreiche Touristen anzieht. Auf der **Vorburg** sind ein starker Rundturm und eine hohe Schildmauer sowie ein Torturm erhalten. Die Vorburg befindet sich im Privatbesitz und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Südlich daran anschließend liegt das von Mauern umsäumte Plateau der sogenannten **Altstadt**.

Die ehemalige Altstadt, in weiten Teilen ebenfalls in Privatbesitz, stellt sich heute als Grünfläche dar, bei der dennoch das Vergangene spürbar geblieben ist. Der Bereich der Altstadt ist eine Wüstung und als Bodendenkmal geschützt. Eine systematische Erkundung des Bodendenkmals ist bisher nicht erfolgt. Im Rahmen der Inwertsetzung der Geschichtslandschaft wird mit modernsten archäologischen Erkundungsmethoden und weitgehend ohne physische Eingriffe eine Ersterkundung des Altstadtbereichs stattfinden, nicht zuletzt mit Blick, diesen im Rahmen der zukünftigen Vermittlung der Geschichtslandschaft für Besucher*innen erlebbar zu machen. Die Altstadt ist ebenfalls wie Burg und Neustadt gesäumt von einer ehemaligen Stadtmauer. Diese ist im Süden zur Neustadt hin gut erhalten, in den anderen Bereichen jedoch nur noch fragmentarisch.

Südlich der Altstadt schließt der heutige Siedlungsschwerpunkt und erhalten gebliebene historische Ortskern, die **Neustadt**, an. Sie ist vollständig von der ehemaligen Stadtmauer gesäumt. Das Katharinentor im Süden und der Grabenturm im Norden bilden die Eingänge zum Ortskern. Die Neustadt stellt naturgemäß den Schwerpunkt der städtebaulichen Betrachtung dar.

Der **Ortskern** ist geprägt durch eine gut erhaltene, historische Struktur, die sich durch schmale Straßen und Gassen, einen Platz - den Marktplatz – und eine kleinteilige, zumeist zweigeschossige Bebauung auszeichnen. Bis auf die Straßen Gerberstraße, Zum Herrengarten und Im Früngt, die überwiegend durch neuere Bebauung gesäumt sind, „zeigt die Bebauung ... die mittelalterliche Baustruktur mit ihrem Parzellensystem und den straßen-

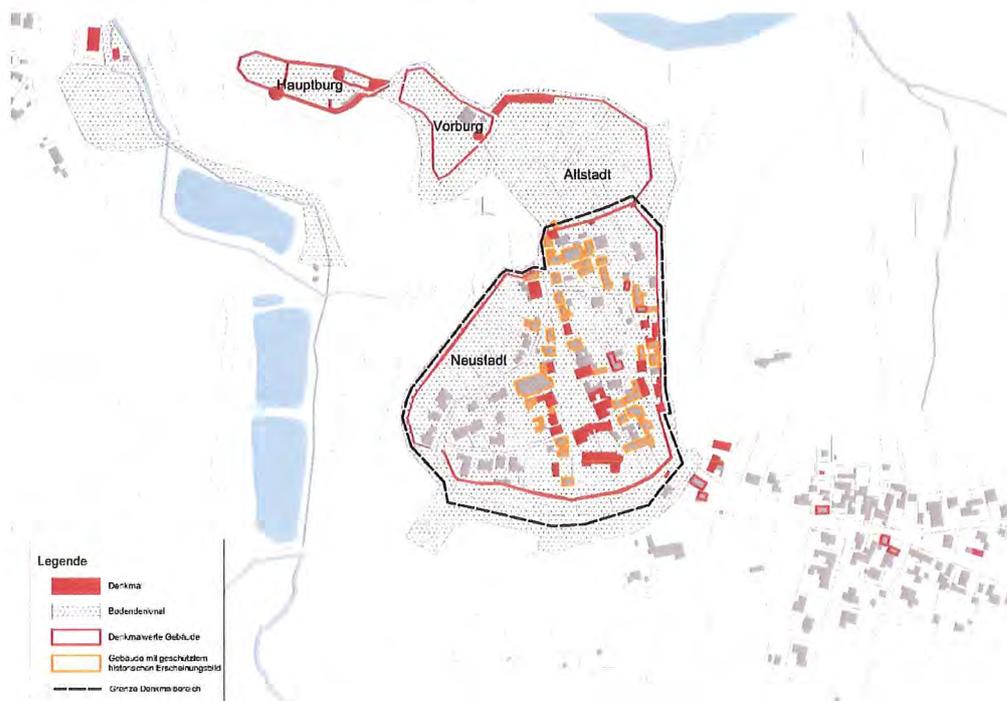
und raumbildenden Kanten.“ (siehe dazu: Wolters Partner, Coesfeld: Stadt Blankenberg, 1992, S.12). Ohne die historische Baustruktur der Stadt negativ zu verändern, bestehen kaum Möglichkeiten für Neubebauungen. Umnutzungen sind jedoch möglich, wie der 2017 fertiggestellte Umbau eines mehrgeschossigen ehemaligen Hotelgebäudes Ecke Gerberstraße/Mechthildisstraße zu einem Wohngebäude zeigt.

Prägend für Stadt Blankenberg ist also ein hoher Gebäudeanteil, der in Holzfachwerkbauweise ausgeführt ist. Entlang der Mechthildisstraße, der Katharinastraße, der Renteigasse, am Marktplatz sowie in der Graf-Heinrich-Straße stehen mehr als 50% der Gebäude unter Denkmalschutz. Dabei zeigen einige Gebäude auch noch eine gehöftartige Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden (Katharinastraße, Renteigasse).

Die Neustadt ist Teil eines ausgewiesenen Denkmalbereichs. Seit 1992 gilt der Bereich mit Altstadt und dem Burgbereich zugleich auch als Bodendenkmal. Die Neustadt umfasst zahlreiche Baudenkmäler.

Dazu gehören vornehmlich Wohnhäuser des 18. und 19. Jahrhunderts. Als Einzeldenkmäler hervorzuheben sind neben der Hauptburg, der Vorburg und den mittelalterlichen Befestigungsanlagen von Alt- und Neustadt vor allem die beiden Stadttore, das aus dem 13./14. Jahrhundert stammenden Katharinentor, das Grabentor sowie die aus dem 13. Jahrhundert stammende Pfarrkirche St. Katharina. Als prägnante Bauten im Ortsbild sind außerdem das Runenhaus sowie die ehemaligen Schulgebäude am Markt und an der Mechthildisstraße zu nennen. Der Sicherung und Pflege der historischen Gebäudesubstanz im Ortskern gilt höchste Priorität, trägt sie doch entscheidend zur Attraktivität des Ortes und zur Identität der in Stadt Blankenberg lebenden Menschen mit ihrer Heimat bei.

Abbildung 2 Denkmalschutz Objekte Stadt Blankenberg



Darüber hinaus ist auch das historische Straßen- und Wegenetz des Ortes weitgehend erhalten.

Hauptader Stadt Blankenbergs ist die von Stein aus hoch führende Straße Steinermühle, die ab Höhe der Altstadt Mechthildisstraße benannt ist. In ihrem weiteren Verlauf öffnet sie sich zum Marktplatz, der sich, leicht erhöht, in Richtung Süden erstreckt und den Mittelpunkt der Neustadt bildet. Hinter der südlichen Randbebauung des Marktplatzes befindet sich die katholische Kirche Sankt Katharina. Das Straßennetz schafft eine hierarchische Struktur, bei der die Mechthildisstraße mit dem Marktplatz die Hauptachse bildet. Nachgeordnet sind eine ganze Reihe schmaler Seitenstraßen, von denen allerdings die Graf-Heinrich-Straße die Funktion einer Kreisstraße zu übernehmen hat. Ergänzt wird das Netz durch einige Fußwege, wie z. B. dem Bärenklaupfad.

Die Gestaltung des öffentlichen Raums stellt sich insgesamt befriedigend dar.

Hier ist in den 1990er Jahren eine gestalterisch ansprechende sowie baulich robuste Lösung gefunden worden, die gestalterisch überzeugt und zu einem stimmigen Gesamteindruck führt. Der öffentliche Raum des historischen Ortskerns Stadt Blankenberg ist geprägt durch die schmalen Straßen und Gassen und den sich am Hang erstreckenden Marktplatz. Ein zweiter prägnanter Platzraum, wenn auch aufgrund seiner rückwärtigen Lage kaum wahrnehmbar, ist der Kirchplatz der Sankt Katharina Kirche.

Der Marktplatz vermittelt vor allem wegen der historischen Platzrandbebauung und dem verlegten Kieselbelag eine gemütliche Atmosphäre. Allerdings ist er aufgrund der recht dichten Anpflanzung von inzwischen groß gewordenen Kastanien, zumindest im Sommer bei geschlossenem Blätterdach, sehr dunkel. Die Platzfläche dient überwiegend dem ruhenden Verkehr. Der bergabgewandte, nördliche Bereich wirkt durch eine in die Jahre gekommene und unstrukturierte Anordnung von Möblierungselementen „unaufgeräumt“ und vernachlässigt. Wegen des sich hier eröffnenden freien Blicks in Richtung Norden hat er eine besondere Bedeutung.

Zum südlich angrenzenden Kirchplatz bestehen zwei kaum auffindbare Verbindungswege. Der schmale Durchgang in der südlichen Randbebauung stellt sich, insbesondere für Auswärtige, unauffällig dar und lässt keinen Einblick in Richtung Kirchplatz zu. Die Verbindung über die Ecke Markt/Zum Herrengarten ist zwar als begehbare Straße zu erkennen, jedoch nicht als direkte Verbindung zum Kirchplatz. Zudem ist der Kirchplatz räumlich ungenügend gefasst. In Teilbereichen des Marktplatzes und an den Wegen zwischen Markt und Kirchplatz sind daher behutsame Gestaltungsmaßnahmen wünschenswert. Angedacht ist an der Mauer des Marktplatzes eine Öffnung durch eine Freitreppe anstelle der Mauer mit individuell angefertigten Sitzmöbel.

Weiterhin zählen zu Stadt Blankenberg der östlich vor den Toren des Ortskerns liegende Siedlungsbereich.

Es handelt sich dabei um eine Bebauung, die vor allem nach dem 2. Weltkrieg entstanden ist. Die Bebauung entlang der Eitorfer Straße ist älteren Datums. Die heutige Platzgestaltung am Katharinentorturm ist jüngeren Datums und erst über eine Aufschüttung zur Realisierung von Stellplätzen vor den Toren des historischen Ortskerns und für den benachbarten Friedhof entstanden.

Die denkmalgeschützte Häusergruppe am Platz wurde durch die Wiedererrichtung eines ursprünglich an anderer Stelle befindlichen historischen Gebäudes als Trauerhalle ergänzt. Charakteristisch für diesen Bereich sind die beiden vom Platz am Katharinentorturm abgehenden Hohlwege der Eitorfer Straße und der Scheurengarten.

Während es sich beim Scheurengarten, der unmittelbar an die Befestigungsanlage nach Süden hin anschließt, um einen historischen Wehrgraben handelt, der als geschütztes Bodendenkmal Teil der Gesamtanlage ist, ist die Eitorfer Straße die künstlich in die Topographie eingeschnittene historische Zuwegung und Versorgungsstraße von Süden her über die Uckerather Hochebene zur Burg und später zur Neustadt.

Auf dem Plateau oberhalb der Hohlwege Scheurengarten und Eitorfer Straße, dem Bereich „Ober dem Ufer“, befindet sich das Feuerwehrgebäude der Freiwilligen Feuerwehrlöschgruppe Stadt Blankenberg. Das Gebäude wurde ursprünglich als Schulgebäude realisiert, bevor es für die Feuerwehr umgenutzt und erweitert wurde.

FORPLAN-Untersuchung Feuerwehr

Bereits im November 2013 zeigte eine Untersuchung der FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz, Bonn erstmals Mängel in der räumlichen Struktur des Feuerwehrhauses Stadt Blankenberg auf.

Das Feuerwehrhaus Stadt Blankenberg wurde 1976 erbaut, 1991 erfolgte ein Anbau an das Feuerwehrhaus. Das Gerätehaus verfügt über 3 Hallenstellplätze (3 Einsatzfahrzeuge und 3 Anhänger) für die unten aufgeführten Einsatzfahrzeuge. Die Parkmöglichkeiten der Einsatzkräfte sind als nicht ausreichend zu betrachten. Weiterhin ist die Anfahrt zum Feuerwehrhaus als nicht ideal anzusehen. Die Zufahrtstraße ist zum Feuerwehrhaus nur über eine kurvenreiche Zufahrt zu erreichen. Hier kann es im Einsatzfall zu erheblichen Behinderungen und gefährlichen Querungen der Einsatzkräfte kommen. Weiterhin steht der Wehr keine ausreichende Übungsfläche zur Verfügung. Die Stellplatzsituation (Höhe und Breite) der Einsatzfahrzeuge ist ebenfalls als ausgereizt bzw. für das zukünftige Fahrzeugkonzept nicht ausreichend anzusehen.

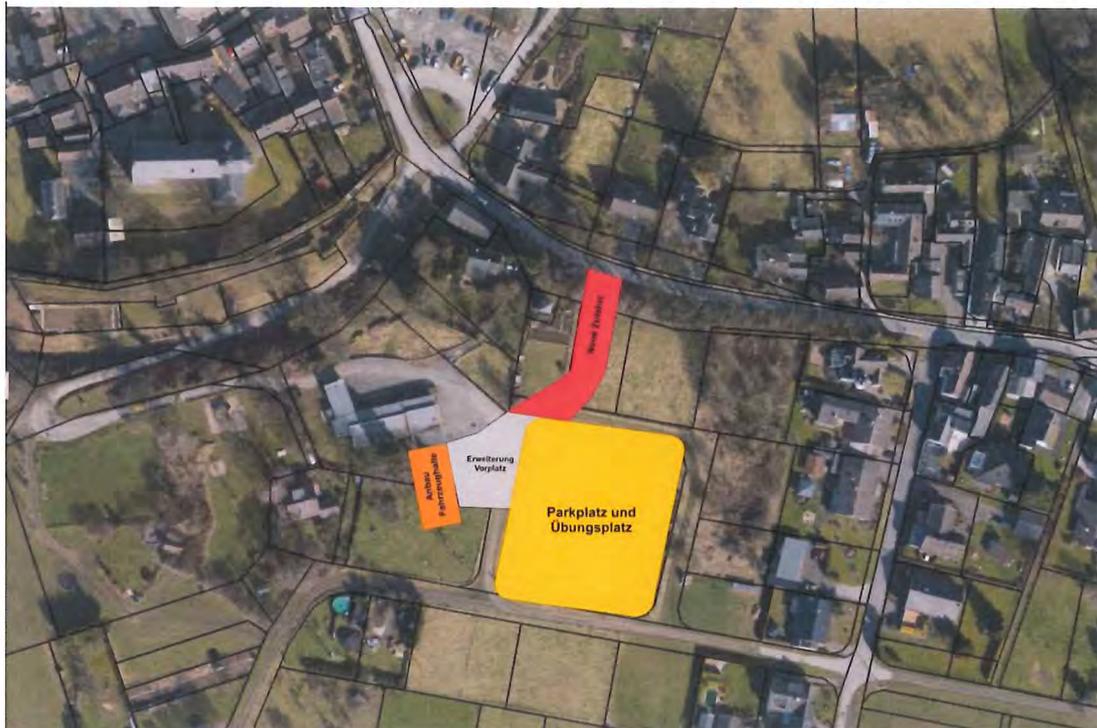
Insgesamt wurde festgestellt, dass in der Löschgruppe Stadt Blankenberg die Rahmenbedingungen der DIN 14092 und UVV (GUV-I 8554) nur zum Teil eingehalten werden.

Das Feuerwehrhaus ist in einen Zustand zu versetzen, der es den Aktiven erlaubt, ohne Eigengefährdung in den Einsatz gehen zu können. Hierzu zählen primär geeignete Zugangswege zum Feuerwehrhaus, die unabhängig von den Stellplätzen der Einsatzfahrzeuge gestaltet sein müssen. Außerdem muss in den Feuerwehrhäusern genügend Bewegungs-, Aufbewahrungs- und Lagerfläche für Einsatzkräfte und Gerät vorhanden sein.

Vor dem Stellplatz der Einsatzfahrzeuge muss genügend großer Stauraum vorhanden sein, um sicherzustellen, dass die Fahrzeuge ohne Gefährdung für andere Verkehrsteilnehmer sowie für die Einsatzkräfte außerhalb der Fahrzeughalle bestiegen bzw. verlassen werden können.

Im Ergebnis der Untersuchung ist der bestehende Standort des Feuerwehrhauses der Feuerwehr Stadt Blankenberg weiterhin als bedarfsgerecht anzusehen. Er soll am aktuellen Standort erhalten bleiben und die aktuellen Anforderungen angepasst werden. Aufgrund der optimalen Lage des Standortes wurde festgestellt, dass eine schnelle Erreichbarkeit der Einsatzkräfte im Einsatzfall möglich ist. Ebenfalls ist aufgrund der festgestellten Risiken sowie der kontinuierlichen hohen Frequentierung durch Touristen eine Erhaltung am jetzigen Standort als zwingend notwendig anzusehen. Zusätzlich dürfen sich die abrückenden und eintreffenden Fahrzeuge der Feuerwehr nicht queren.

Abbildung 3 Standortorganisation Feuerwehr



Brandschutzbedarfsplan

Mit dem Brandschutzbedarfsplan der Stadt Hennef (Verabschiedung im Rat 07.03.2016) wurden die Anforderungen aus der Untersuchung von 2013 bestätigt^[1]. Dieser stellt bezogen auf raumwirksame Fragestellungen Mängel in der Stellplatzsituation, in der Zu- und Abfahrt sowie bei der Größe der zur Verfügung stehenden Übungsfläche für den Standort Stadt Blankenberg fest. Ein Ausbau des Standorts ist deshalb geplant.

Auf diesen Grundlagen wurden von der beauftragten Zacharias Planungsgruppe im Juni 2017 Vorentwürfe und Kostenschätzungen in 2 Varianten zum Ausbau des Feuerwehrstandortes Stadt Blankenberg erstellt.

Die erste Variante beschränkt sich auf die Umsetzung der feuerwehrtechnischen Anforderungen mit neuer Zu- und Abfahrt von der Eitorfer Straße und Feuerwehrübungsplatz.

^[1] Stadt Hennef: Brandschutzbedarfsplan, S. 150

Die zweite Variante zeigt den im Zuge der Aufstellung dieses Handlungskonzeptes intensiv diskutierten Entlastungsparkplatz mit ca. 90 Stellplätzen neben der Feuerwehrweiterung.

Das benachbarte private Wohnhaus ist das ehemalige Lehrerhaus. Unmittelbar daran anschließend befindet sich ein beliebter Spiel- und Bolzplatz.

Unterhalb von Stadt Blankenberg liegt der Siedlungsbereich **Stein**.

Dieser liegt in der Mitte der Wegstrecke zwischen dem S-Bahnhof Blankenberg (Sieg) und dem Ortskern und ist wegen seiner Verbindungsfunktion von Interesse. Bis heute prägend für den Ort sind ein Wirtshaus und die historische Untere Steiner Mühle (Gastronomie) sowie das Kelterhaus (Naturwerkstatt, Deko-Laden) im Kreuzungsbereich der L 333 und der Kreisstraße K19/K36, über die Stadt Blankenberg erreicht wird.

Als Straßendorf entlang der L333 ist Stein stark lärm- und verkehrsbelastet. Die Breite der Bürgersteige entlang der Straße ist unzeitgemäß. Eine gesicherte Querung der Landesstraße erfolgt heute im Bereich des Wirtshauses. Für Fußgänger vom und zum S-Bahnhaltepunkt liegt diese jedoch so ungünstig, dass die überwiegende Mehrzahl die Landesstraße im unmarkierten Bereich quert. Hier besteht mit Blick auf eine verbesserte Fußweganbindung an den S-Bahnhaltepunkt dringender Handlungsbedarf.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurde der **Erhaltungszustand der Bausubstanz** von Gebäuden dokumentiert.

Grundlage hierfür war eine Ortsbegehung des Planungsteams Junker + Kruse und eine Inaugenscheinnahme der Bausubstanz von außen. Die Einordnung erfolgte anhand folgender Kategorien:

- Bausubstanz ohne Mängel,
- Bausubstanz mit geringen Mängeln,
- Bausubstanz mit umfassenden Mängeln.

Die Betrachtung des Gebäudezustandes zeigt, dass aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, die vor allem der in den vergangenen 20 Jahren durchgeführt worden sind, der Gebäudebestand überwiegend in Ordnung ist. An einigen Gebäuden sind jedoch Verbesserungen erforderlich. So

- weisen drei Gebäude größeren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf,
- haben sieben Gebäude umfassende Mängel in der Bausubstanz,
- sind bei 19 Gebäuden innerhalb der Neustadt und sechs außerhalb des Ortskerns liegenden Gebäuden teilweise Mängel festzustellen.

Bei den Ortsbesichtigungen und in den Gesprächen mit Fachvertretern erfolgte auch eine **Erstbewertung des Zustands der Stadtmauer und Befestigungsanlagen**.

Dabei wurde weiterhin ersichtlich, dass weite Teile der in Stadt Blankenberg vorhandenen Natursteinmauern einen deutlichen Sanierungsbedarf aufweisen. Die Stadtmauer um die Neustadt weist auf ihrer Gesamtlänge von ca. einem Kilometer zum Teil sehr unterschiedliche Schäden und unterschiedlichen Sanierungsbedarf auf. Die Schäden reichen von ausgewaschenen Fugen, weggebrochenen Steinen und einer undichten Mauerkrone bis hin zu übermäßigem Pflanzbewuchs. In einzelnen Abschnitten muss der zerstörende

Pflanzenbewuchs entfernt werden, an anderen Stellen ist es ein das Mauerwerk zerstörender zementhaltiger Mörtel. Partiiell sind ein Austausch von Mauerwerk sowie eine Neuverfugung mit bauphysikalisch bzw. bauchemisch verträglichen Sanierungsmörteln und evtl. Hydrophobierung des Mauerwerks notwendig. Die Mauerreste um die Altstadt sind in seinem Ost- und Nordteil von Pflanzenbewuchs freizulegen. Erst danach wird erkennbar, wie umfangreich der Aufwand dort für die Sanierung ist. Ebenso sind Teile der Vorburgmauern zu sanieren. Partiiell ist auch Sanierungsbedarf bei innerstädtischen privaten Böschungsmauern und Einfriedungen aus Grauwacke erkennbar. In beiden Aufgabenbereichen sind von öffentlicher und privater Seite Investitionen erforderlich, um die Substanz zu erhalten.

2. Beabsichtigte Ziele und Zwecke der Maßnahmen

Das Integrierte Handlungskonzept Stadt Blankenberg zeigt ausgehend von den festgestellten städtebaulichen Missständen eine Reihe von Zielen und Maßnahmen zur Behebung dieser Missstände auf. Dabei wird der Abstraktionsgrad von einer eher groben Zielebene bis zum Aufzeigen konkreter Maßnahmen ständig verfeinert. Die Ziele und Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes bilden die Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen und somit auch für das gesamte Sanierungsverfahren.

2.1 Zielstrategie und Zielebenen

Ziel des Gesamtprojektes ist es,

- **Stadt und Burg Blankenberg als herausragende historische, zugleich ökologisch vielseitige Kulturlandschaft zu erhalten, sichtbar und lesbar zu machen und den Ort hierdurch als regionales Ausflugsziel zu stärken und aufzuwerten;**
- **die entsprechenden Investitionen in exemplarischer Weise so zu gestalten, dass Belastungen für die Wohn- und Lebensqualität und Konflikte, die mit dem Tourismus einhergehen, reduziert werden und der Ort insgesamt und dauerhaft als Wohnstandort attraktiv bleibt.**

Stadt Blankenberg steht exemplarisch für einen Ort, der für seine regionale Strahlkraft, seinen „Erfolg“ als Ausflugsziel sowie in seiner Wahrnehmung der Dorfgemeinschaft zu einem Risiko für zukunftsgerechte Qualitäten von Wohnen und Leben im Dorf geworden ist. Ziel ist es, durch einen integrierten Ansatz der Dorfentwicklung, der soziale, kulturelle, wirtschaftliche und ökologische Teilaspekte beinhaltet, zugleich örtliche und regionale Perspektiven miteinander zu verknüpfen, diesen Zielkonflikt aufzulösen und eine neue Balance herzustellen. Die Entwicklung des Geschichtserlebnisses in Stadt und Burg Blankenberg resultiert immer auch in einem Beitrag für die zukunftsgerechte Dorfentwicklung und umgekehrt!

Basierend auf der Analyse der spezifischen Fragestellungen der Dorfentwicklung und dem Handlungsansatz wurden die Zielsetzungen des Projekts weiter ausdifferenziert:

In **sozialer und kultureller Hinsicht** werden folgende Teilziele verfolgt:

Stärkung der Lebensqualität und Gemeinschaft

Das in Stadt Blankenberg anzutreffende hohe gesellschaftliche Engagement ist als große Stärke der Dorfgemeinschaft zu sehen und soll durch geeignete Hilfen und bauliche Angebote (z.B. im Kultur- und Heimathaus, Neubau der Feuerwehr, u.a.) gesichert und weiter gestärkt werden und neu entstehen. Der Planungs- und Umsetzungsprozess von wichtigen Bausteinen des Projekts wird so gestaltet, dass Mitwirkung und Teilhabe vor Ort ermöglicht werden.

Stärkung des historischen Ortsbilds, Inwertsetzung des Denkmalensembles

Um das außergewöhnliche Ortsbild und die historische Kulturlandschaft dauerhaft zu sichern, werden Mauerabschnitte der Vorburgmauer sowie die Stadtmauern denkmalfachlich umfassend gesichert und in Wert gesetzt. Das unerforschte Bodendenkmal der Altstadt wird erkundet. Im Ortskern der Neustadt wird über ein Impulsprogramm die Sanierung historischer Gebäude gefördert und der Markt in seiner Aufenthaltsqualität und in seiner Funktion als gesellschaftlicher Mittelpunkt des Ortes gestärkt.

Geschichte und Kultur als „Heimat“ und Zukunftsressource lesbar machen

Verbundenheit mit einem Ort und Heimatgefühl sind gerade im ländlichen Raum eng verknüpft mit der Wahrnehmung der Lebens- und Wohnqualität. Beides setzt jedoch Angebote positiver Identifikation voraus. Die Erlebbarkeit der Besonderheiten eines Ortes leisten hierzu einen hohen Beitrag. Dies ist jedoch selbst in einem so offenkundig historisch geprägten Ort wie Stadt Blankenberg nicht mehr selbstverständlich. Das Handlungskonzept zielt daher bewusst auf die Vernetzung der unterschiedlichen historischen Spuren – im Dorfalltag. Erlebniswege verknüpfen die verschiedenen Zeitschichten, die diesen Ort und die umgebende Kulturlandschaft geformt haben und machen sie sichtbar. Mit dem Kultur- und Heimathaus entsteht zudem ein Ort, in dem örtliche Traditionen und Handwerk gepflegt werden können. Leit- und Informationssysteme, die auch digitale unterstützt werden (App, Augmented Reality), erleichtern zielgruppengerecht das Verständnis und die Lesbarkeit der Kulturlandschaft.

Stärkung der Teilhabe der Dorfgemeinschaft an Zukunftsgestaltung

Die Umsetzung dieses Projekts wird aufgrund der langen Laufzeit und auch aufgrund des direkten Beitrags der unterschiedlichen Maßnahmen zur Wohn- und Aufenthaltsqualität die Chance nutzen, die Dorfgemeinschaft maßgeblich einzubinden. Neben regelmäßigen Informationsveranstaltungen ist auch ein Projektraum vor Ort geplant, in dem Aktivitäten vor Ort koordiniert werden und Ansprechpartner für örtlich Belange anzutreffen sind. Einzelne Teilprojekte binden örtliche Initiativen und Vereine in die Trägerschaft mit ein. Vertreter der Dorfgemeinschaft werden zudem in die Entscheidungsprozesse zur Qualifizierung der Einzelprojekte eingebunden, wie zum Beispiel bei Planungswettbewerben.

In **wirtschaftlicher Hinsicht** werden folgende Teilziele angestrebt:

Förderung einer nachhaltigen touristischen Entwicklung (sanfter Tourismus)

Stadt Blankenberg bekennt sich zu seiner Bedeutung als touristischer Anziehungspunkt im Siegtal. Die touristische Entwicklung soll jedoch Wohn- und Lebensqualitäten im Ort nicht beeinträchtigen. Die unterschiedlichen Maßnahmen der Ortsentwicklung stehen daher auch im Kontext einer stärkeren Zielgruppenausrichtung und einen „sanften“ Tourismus. Die bestehende touristische Infrastruktur wird moderat durch ein Besucherzentrum und Gästewohnungen und ökologische

Mobilitätsangebote ergänzt und grundlegend modernisiert. Das Ausstellungsangebot im Turmmuseum wird in einen übergeordneten museums- und erlebnispädagogischen Vermittlungsansatz und einem Ausstellungskonzept, das den gesamten Projektraum umfasst, integriert. Erlebniswege stärken die Freizeitqualität.

Gastronomie und Nahversorgung vor Ort stützen

Die auf die Stärkung von Stadt Blankenberg als Ausflugsziel ausgerichteten Maßnahmen zielen auf die dauerhafte Sicherung der im Ort ansässigen Gastronomie und die Wiederherstellung eines Nachversorgungsangebots. Die veränderte Zielgruppenausrichtung zielt insbesondere auf eine ausgewogenere Verteilung der Besucher*innen im Jahres- und im Wochenverlauf, so dass die Abhängigkeit der Geschäftsentwicklung der Gastronomie von besucherstarken Schönwetter-Wochenenden und Großveranstaltungen abnimmt. In diesem Zusammenhang wird auch die Umsetzung eines Angebots mit Gästewohnungen und die Ansiedlung eines Standesamts im historischen Ortskern untersucht und angestrebt. Mit dem Besucherzentrum erhält der Ort einen Raum für die Vermarktung lokaler und regionaler Produkte, der zugleich die Nahversorgungsinfrastruktur stärkt.

Integration der regionalen Freiraum- und Freizeitangebote in die Region

Stadt Blankenberg versteht sich nicht nur als familienfreundlicher Ausflugsort, sondern auch als zukünftiger Knotenpunkt für aktiven und ökologischen Tourismus im Bergischen Rheinland und im Rhein-Sieg-Kreis. Ziel ist es die neuen Erlebnis- und Mitmachangebote mit anderen Partnern in der Region (Kommunen, Naturpark, LVR, u.a.) zu vernetzen und auch mit Blick auf das bestehende Rad- und Fußwanderwegenetz gemeinsam zu vermarkten. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei der Infrastruktur für Radwanderer, u.a. durch E-Bike-Ladestationen sowie dem Anschluss an die bestehenden Fernradwanderwege. Zudem soll mit dem Hangspielplatz ein weiteres Freizeitangebot für die Bewohner und Besucher geschaffen werden.

Verträglichen und zukunftsfähigen Verkehr zu ermöglichen

Das Projekt zielt auf eine grundlegende Veränderung des Mobilitätsverhaltens der Besucher*innen und organisiert hierfür durch einen Mix aus investiven und nicht-investiven Maßnahmen den Ausflugsverkehr neu. Ziel ist, den Anteil des nicht-motorisierten Ausflugsverkehrs von nahezu null auf 20% zu steigern. Alle geplanten Maßnahmen der Vermeidung von PKW-Verkehr wurden dabei einer Kosten/Nutzen Betrachtung unterzogen. Es wurde zudem geprüft, welche Auswirkungen sie im Ortskern haben und ob die Bewohner*innen im Alltag von ihnen profitieren. Priorität haben daher Maßnahmen, die gleichzeitig den PKW-Anteil am Ausflugsverkehr senken und den Einwohnern in Stadt Blankenberg Alternativen bieten.

Hierfür erfolgt eine Qualifizierung des S-Bahnhaltepunkts Blankenberg (Sieg) mit P&R-Anlage, Fahrradboxen, Bushaltepunkt, Wegeverkürzung, bessere Zugänglichkeit der Bahnsteige, E-Bike-Verleih/Leihräder und neuer Fußweganbindung. Ein innovatives Shuttle-Bus-System (zwischen Stadt Blankenberg und Kloster Böttingen) wird eingerichtet. Das Mobilitätskonzept beinhaltet auch das System der Blauen Bank für Mitfahrgelegenheiten. Gemeinsam mit anderen regionalen Partnern wird eine digitale Unterstützung des Mobilitätsmanagements von dem Einwohner wie Besucher gleichermaßen profitierend angestrebt.

Kostensicherheit und Nachhaltigkeit der Investitionen in historische Stadt- und Burgmauer

Für die Baumaßnahmen der Sicherung und Inwertsetzung der Mauer wurde ein innovativer Projektansatz entwickelt, mit dem die langfristige wirtschaftliche Tragbarkeit dieser Herkulesaufgabe sichergestellt wird. Anstelle des bisherigen Instandhaltungsansatzes, die Mauer ca. alle 30 Jahre aufwendig zu sanieren, zielt das Projekt darauf, die Inwertsetzung der Bausubstanz zu nutzen und Pflege und Unterhalt zu verstetigen. Ziel ist, unter dem Dach der Stadtbetriebe Hennef denkmalfachliche Expertise aufzubauen, die grundlegende Instandhaltungsmaßnahmen zukünftig in Abstimmung mit dem Denkmalschutz ohne Hinzuziehen von externen Unternehmen übernimmt. Hierzu wird angestrebt, ein dauerhaftes kleines Bauhof-Infrastrukturbauwerk („Werkhof“) zu realisieren. Darüber eröffnet sich die Chance, Instandhaltung und Pflege der Mauer mit der Wissensvermittlung und Mitmachangeboten für Besucher*innen zu verbinden.

Das Projekt tangiert in erheblichem Umfang auch ökologische Fragestellungen. Insgesamt bedeuten die unterschiedlichen Baumaßnahmen einen erheblichen Eingriff in den Natur- und Freiraum. Angestrebt wird, diesen durch dezidierte **ökologische Zielsetzungen** zu minimieren. Insgesamt sollen die einzelnen baulichen Eingriffe im Projektraum genutzt werden, gleichzeitig die vielschichten Qualitäten und Funktionen der Natur- und Freiräume zu stärken und dauerhaft zu sichern.

Die Stadtmauer als „Naturdenkmal“ erhalten

Nachdem Teile der Stadt- und Burgmauer über Jahrzehnte sich selbst überlassen wurden, haben diese sich als eigenständige Ökosysteme entwickelt. Ziel ist, ökologisch besonders wertvolle Mauerabschnitte als „Naturdenkmal“ zu sichern und hier die denkmalpflegerischen baulichen Eingriffe zu minimieren. Ziel ist zudem, das Naturdenkmal der Mauer als Baustein des Netzwerks der Außenstandorte des Lehrgartens am Kultur- und Heimathaus umwelt- und erlebnispädagogisch zu integrieren.

Natur- und Kulturlandschaft als Bildungsquellen nutzen

Den Rahmen des Gesamtprojekts bildet eine Kulturlandschaft mit einer Vielzahl von historischen Spuren und Relikten, die über weite Strecken als Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet geschützt ist. Diese Natur- und Kulturlandschaft bildet einen herausragenden Anschauungsraum, in dem sich ökologische Besonderheiten ebenso wie die Geschichten hinter den geschichtlichen Spuren exemplarisch vergegenwärtigen lassen. Ergänzend zum Geschichtserlebnis der baulichen Historie bildet somit auch die Natur- und Kulturlandschaft eine Bildungsquelle, die im Rahmen des Gesamtprojekts genutzt werden soll. Ziel ist es eine verträgliche Vernetzung und Erschließung dieser Räume und Potenziale, die nicht zuletzt die Freizeitqualität der Landschaft für die Einwohner in Blankenberg stärkt.

Ressourcenschonenden und zukunftsfähigen Verkehr ermöglichen und fördern

Grundlage für die Umsetzung des Gesamtprojekts ist eine Mobilitätsstrategie mit dem Ziel, die verkehrlichen Belastungen und Immissionen in Stadt Blankenberg schrittweise zu reduzieren. Im Fokus der Maßnahmen steht die „letzte Meile“ zwischen dem ÖPNV-Haltepunkt der Siegtalstrecke der Bahn und dem Dorf auf dem Berg. Im Zuge der Umsetzung der unterschiedlichen Maßnahmen

werden insbesondere die Einwohner in Stadt Blankenberg von einer besseren Anbindung an den Schienenverkehr profitieren.

2.2 Maßnahmen

Für die Umsetzung des Gesamtprojekts für Stadt Blankenberg wurde im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts ein differenzierter und zeitlich aufeinander abgestimmter Maßnahmenkatalog erarbeitet (siehe Anlage Kosten- und Finanzierungsplan).

Der Maßnahmenkatalog gliedert sich in drei Themenbereiche: „Inwertsetzung der Kulturlandschaft“, „Zukunftsweisende Mobilität“ sowie „Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit“. Jeder dieser drei Themenbereiche umfasst mehrere Handlungsfelder (siehe Abbildung). Der Maßnahmenkatalog umfasst zudem für alle Themen Projektbausteine der Interkommunalen Vernetzung.

Für jedes Handlungsfeld wurde zwischen investiven und nicht investiven Projektbausteinen differenziert (siehe Anhang Übersicht Handlungsfelder und Projektbausteine).

Der Maßnahmenkatalog umfasst Investitionen in den Bereichen Hochbau, Ingenieurbau, Freiraum, Mobilität, und Denkmalschutz sowie nicht investive Projekte der Projektqualifizierung der Interkommunalen Vernetzung, der Beteiligung, Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit.

Abbildung 4 Handlungsfelder InHK Stadt Blankenberg

Thema 1	Thema 2	Thema 3
<u>Inwertsetzung der Kulturlandschaft</u>	Zukunftsweisende Mobilität	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung
Handlungsfelder	Handlungsfelder	Handlungsfelder
A – Entwicklungsbereich „Ober dem Ufer“ / Kultur- und Heimathaus (KHH) / Feuerwehr (FW)	F – Besucherlenkung und Verkehrsvermeidung	J – Öffentlichkeitsarbeit
B – Freiraum Geschichtslandschaft Stadt <u>Blankenberg</u>	G – Mobilitätsknoten S- Bahnhof <u>Blankenberg (Sieg)</u>	K – Vorbereitungs- und Durchführungsmaßnahmen
C – <u>Inwertsetzung</u> Stadt- und Burgmauer	H – Interkommunale Vernetzung (Charta-Projekte)	
D – Aufwertung des Ortskern / Neustadt		
E – Interkommunale Vernetzung		

Ausgehend von den zuvor beschriebenen Zielebenen wurden schließlich Maßnahmengruppen mit detaillierten Einzelmaßnahmen herausgearbeitet. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die verschiedenen Maßnahmengruppen. Eine detaillierte Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist dem Integrierten Handlungskonzept Stadt Blankenberg zu entnehmen:

- Kultur- und Heimathaus inkl. Lehrgarten

- Neue Feuerwehrstandort mit eigener Zu- und Abfahrt und verbesserte und sichere Zuwegungen
- Zielgruppenorientierte Vermittlung der Geschichte, Kulturlandschaft, Region, Architektur und Denkmalschutz des Ortes und der Region (Indoor und Outdoor)
- Panoramaweg (Erlebnis Stadtmauer, Fernblicke in die Region, lückenloses Wanderwegsystem)
- Hangspielplatz mit neuen Erlebnissen an der Stadtmauer
- Altstadt Neuaufwertung und Erkundung Freizeit und Kulturangebot verbessern
- Erlebnis Stadtmauer und Burg
- Barrierefreie bzw. -arme Wegesysteme herstellen
- Barrierefreier Ausbau S-Bahnhaltepunkt
- Mobilitätsknoten S-Bahnhof herstellen
- Verbessertes P+R-Angebot
- E-Mobilität
- Aufwertung Markplatz
- Werkhof
- Baukulturelle Angebote
- Besucherlenkung und Verkehrsvermeidung
- Radweg Süchterscheid
- Unterstützung des Ehrenamtengagements
- Unterschiedliche Beteiligungsformate

Nachteilige Auswirkungen

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen sind durch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Als typische nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen können beispielsweise veränderte Grundstückszuschnitte, Mehrbelastungen durch Mieterhöhung, Verlust des Arbeitsplatzes oder eine negative Veränderung des Kundenstamms bei Betrieben auftreten. Da die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird und sich das Hauptaugenmerk auf den Erhalt und die Verbesserung des Bestandes richtet, viele Maßnahmen im Bereich Verkehr/ öffentlicher Raum, Angebotserweiterung im gastronomischen und touristischem Bereich und Modernisierungen stattfinden (lediglich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen) können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden. Somit kann auch von einer Aufstellung eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB abgesehen werden.

3. Beteiligung und Mitwirkung gemäß § 137 und § 139 BauGB

Gemäß § 137 BauGB und § 139 BauGB ist die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig zu erörtern und diese zur Mitwirkung anzuregen. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die §§ 4 (2) und 4a (1) bis (4) und (6) BauGB sinngemäß anzuwenden. Finden Änderungen von Zielen und Zwecken der Sanierung oder Maßnahmen und Planungen der Träger öffentlicher Belange statt, die aufeinander abgestimmt wurden, haben sich die Beteiligten gemäß § 139 BauGB miteinander ins Benehmen zu setzen.

3.1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB

Es wird davon ausgegangen, dass das vorliegende Integrierte Handlungskonzept für Stadt Blankenberg bereits die vorgenannten Angaben enthält, da alle in § 141 Abs. 1 BauGB genannten Parameter in diesem Zusammenhang bereits geprüft wurden. Nichtsdestotrotz ist ein förmlicher Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen notwendig. Eventuell ergeben sich im Rahmen der noch durchzuführenden Beteiligungen der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger weitere Erkenntnisse, die in das Untersuchungsergebnis miteinfließen werden.

Die nach § 137 BauGB vorgesehene Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen hat im Oktober / November 2019 stattgefunden. Weitere Beteiligungen wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für Betroffene nicht durchgeführt. Die Gemeinde kann sich zwar im Normalfall nicht mit einer „nur“ formalen Beteiligung begnügen. Sie soll die Sanierungsbetroffenen vielmehr möglichst in die Lage versetzen, an der Sanierung aktiv mitzuwirken, sei es durch Information, Beratung oder sonstige Hilfestellung. Es handelt sich hierbei jedoch um eine „Soll-Vorschrift“, d.h. dass Abweichungen bei Sondersituationen möglich sind. Im vorliegenden Fall ist die Unterrichtung der bzw. Erörterung mit den Betroffenen bereits zuvor im Rahmen des InHK Stadt Blankenberg und damit auf anderer planerischer Ebene erfolgt. So wurden bspw. Bürgerversammlungen für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene am 26.06.2017 und 16.10.2017, z.T. in Form eines Workshops durchgeführt sowie diverse Akteursgespräche und –beteiligungen mit dem Heimat- und Verkehrsverein Stadt Blankenberg, der dortigen Feuerwehr, dem Heimatmuseum und den ortsansässigen Gastronomen. Dabei wurden die anstehenden Maßnahmen mit den Betroffenen intensiv erörtert und diskutiert. Da die Fragestellungen und Zielsetzungen des Integrierten Handlungskonzepts und der Sanierungssatzung, wie oben ausgeführt, gleich sind, wurde keine Notwendigkeit gesehen, über die o.a. formale Beteiligung hinaus weitere Beteiligungsformen zu wählen oder weitere Beratungen durchzuführen.

Die nach § 139 BauGB vorgesehene Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger hat ebenfalls im Oktober / November 2019 stattgefunden. Darüber hinaus wurden bereits im Vorfeld, im Rahmen der Integrierten Handlungskonzepts, zahlreiche Beratungen mit öffentlichen Aufgabenträgern durchgeführt. So haben bspw. zahlreiche Ortstermine mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege stattgefunden, es gab Abstimmungstermine mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Straßen NRW, dem Nahverkehr Rheinland sowie mit DB Station und Service und DB Netz. Darüber hinaus wurde die Naturschutzbehörde des Kreises miteinbezogen. Seit September 2017 erfolgten vierteljährlich Quartalsgespräche mit den Fachstellen der Städtebauförderung der Bezirksregierung Köln. Seit Herbst 2018 nahm die REGIONALE 2025 Projektagentur regelmäßig an den Beratungsterminen der Verwaltung teil.

In die Aufstellung des Konzepts sind die Bürgerinnen und Bürger sowie wichtige Akteure in Stadt Blankenberg stark eingebunden worden; es wurde letztlich gemeinschaftlich erarbeitet. Dies zum einen, weil die Bürgerschaft eine aktive Rolle spielen will und soll, zum anderen aber auch, weil die Umsetzung des Konzepts umso besser gelingt, je stärker es von den lokalen Interessensgruppen getragen wird. Die Treffen und Gespräche zeugten von einer großen Informations- und Mitwirkungsbereitschaft sowie einer regen Diskussionsfreude der Bürgerinnen und Bürger an der Stadt Blankenberger Ortsentwicklung. Darüber hinaus waren natürlich Verwaltung und Politik von Anfang an in den Bearbeitungsprozess unmittelbar involviert und haben wertvolle Impulse gegeben und Anforderungen formuliert.

Die Kooperation mit den Akteuren der Stadt erfolgte in den folgenden Gremien bzw. Formaten:

Bürgerversammlungen

Im Zuge der Bestandsanalyse und der Erarbeitung des Handlungskonzepts fanden mehrere Veranstaltungen statt, zu denen auch alle Bürger der Stadt eingeladen waren:

- Die Auftaktveranstaltung am 26. Juni 2017 wurde im Rahmen eines Workshops durchgeführt. Neben der Information über den aktuellen Arbeitsstand (Bestandsanalyse und Ziele) und den weiteren Prozessverlauf waren die Bürger gefragt, sich zu verschiedenen stadtentwicklungsrelevanten Themen zu äußern. Mit ausgelegten Postkarten wurde den Bürgern die Chance gegeben während und nach der Veranstaltung eigene Ideen und Anregungen aufzuschreiben und an das Büro Junker + Kruse oder die Stadt Hennef zu versenden. Verwaltungsmitarbeiter waren ebenso anwesend wie eingeladene Fachexperten des Planungsteams in der Phase der Bestandsanalyse.
- Die zweite Bürgerveranstaltung am 16. Oktober 2017 informierte über den Zwischenstand der Konzeptentwicklung und benannte bereits mögliche Maßnahmen. Auch hier bestand Gelegenheit für Fragen und zur Diskussion.
- Auch im Zuge der Erarbeitung des Tourismuskonzepts wurden die Bürger in einem Workshop zur Stärken- und Schwächenanalyse und Zieldefinition beteiligt.

Expertenworkshop in der Bestandsanalyse

Um die vielfältigen Themenbereiche angemessen und frühzeitig einzubeziehen sowie fachlich weiter zu untermauern, wurde im September 2017 ein Expertenworkshop durchgeführt. Neben Vertretern der zuständigen Fachämter der Stadtverwaltung Hennef und dem Büro Junker + Kruse nahmen an dem Workshop Gesellschafter der Büros Verkehrsplanung Runge IVP (Herr Runge), Freizeit- und Tourismusberatung ift GmbH (Herr Kobernuß), wbp Landschaftsarchitekten GmbH (Frau Wolf) und der Architekt Dr. Pump-Uhlmann, als Experte für das Themenfeld Denkmalschutz und Gebäudesanierung teil. Im Rahmen dieser mehrstündigen Veranstaltung konnten die Themenfelder Verkehr, Freizeit und Tourismus, Freiraum- und Landschaft sowie Denkmalschutz und Gebäudesanierung im Zusammenhang fachlich diskutiert und weiter vertieft werden.

Akteursgespräche und -beteiligung

Zur Vertiefung der Analysen und um Einblick in die Wünsche und Stimmungen in Stadt Blankenberg zu bekommen, wurden 2017 zunächst eine Reihe von bilateralen Gesprächen mit lokalen Akteuren geführt, u.a. mit dem Heimat- und Verkehrsverein Stadt Blankenberg. Im weiteren Verlauf der Konkretisierung des Integrierten Handlungskonzepts in 2018 und 2019 wurden die lokalen Schlüsselakteure wie die Feuerwehr Stadt Blankenberg, das Heimatmuseum, der Heimat- und Verkehrsverein sowie die am Ort ansässigen Gastronomen punktuell zur Erörterung von Teilaspekten immer wieder in die Beratungen einbezogen.

Verwaltungsworkshops mit den Planungsteams

Ab Juli 2018 wurde das Projekt in meist ganztägigen Planungsworkshops weiterentwickelt. In diese Workshops wurden fachdienststellenübergreifend die beteiligten Akteure der Verwaltung, meist auf Ebene der Amtsleitung, und alle mit Fachbeiträgen beauftragten Planungsbüros eingebunden. Themenbezogen wurden auch lokale oder regionale Akteure zu den Beratungen einzelner Teilprojekte eingeladen. Dieses Vorgehen trug maßgeblich dazu bei, die unterschiedlichen Teilaspekte des Handlungskonzepts ergebnisorientiert miteinander zu verknüpfen und fachdienststellenübergreifend die Umsetzung des Projekts vorzubereiten

Politische Gremien, u.a. Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz

Seit 2017 wurden regelmäßig Zwischenergebnisse der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts und der Machbarkeitsstudien im Ausschuss für Dorfgestaltung und

Denkmalschutz des Rats der Stadt Hennef präsentiert und die Möglichkeit für Rückfragen und Anmerkungen gegeben. Am 14. März 2018 stimmte der Ausschuss dem formulierten Leitbild und der Grundidee des Integrierten Handlungskonzepts zu. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, ein Wettbewerbsverfahren für den Bereich Kultur- und Heimathaus, Feuerwehr und Fußgängerbrücke einzuleiten sowie Baurecht zu schaffen (Stadt Hennef, Amt für Stadtplanung und -entwicklung, Beschlussvorlage-Nr. V/2018/1375 vom 14.3.2018).

Ebenfalls von den politischen Gremien der Stadt Hennef bestätigt und beschlossen wurden das Tourismuskonzept sowie die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für das Kultur- und Heimathaus und den Neubau der Feuerwehr, die der Auslobung des Planungswettbewerbs 2019 zugrunde gelegt wurde. Auch die Auslobung des Planungswettbewerbs wurde dem Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz vorgelegt. Das Gesamtwerk InHK Stadt Blankenberg wurde am 30.09.2019 beschlossen und beim Fördergeber eingereicht.

Denkmalschutz

In Zusammenhang mit der Bestandsaufnahme und -bewertung der historischen Befestigungsanlagen arbeitet die Projektleitung der Stadt Hennef gemeinsam mit der Unteren Denkmalbehörde intensiv mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege des LVR zusammen. In regelmäßigen Ortsterminen werden einerseits Fachfragen zur Stadtmauer erörtert und andererseits vor Ort Lösungsvorschläge für die Zielkonflikte zwischen touristischer Entwicklung und Denkmalpflege und Denkmalschutz gesucht. Das Integrierte Handlungskonzept ist maßgeblich geprägt durch die dabei abgestimmten engen Handlungsspielräume für bauliche Eingriffe in die Geschichtslandschaft. Diese regelmäßige Abstimmung soll auch in der weiteren Konkretisierung der Planung und in der Umsetzung der Maßnahmen weitergeführt werden.

Regionale Akteure

Seit Mitte 2018 wurden Belange, die über die kommunalen Handlungsspielräume hinausgehen, in regelmäßige Abstimmungsgespräche mit regionalen Akteuren eingebracht. Dies gilt insbesondere für die Belange des Verkehrs, des Naturschutzes und der Städtebauförderung. Mit Verantwortlichen des Rhein-Sieg-Kreises wurden in mehreren Terminen die Veränderungsspielräume für die Verkehrsführung der K19 erörtert. Einen Meilenstein bildete zudem ein Termin mit Akteuren, die im Zuge der Umgestaltung des S-Bahn-Haltepunkts Blankenberg (Sieg) und bei Fragen in Zusammenhang mit der Querung der L333 in Stein zu beteiligen sind. Sie wurden im Frühjahr 2019 über den Sachstand und die Ziele des Integrierten Handlungskonzepts im Bereich der Mobilität informiert und beteiligt. An dem Termin teilgenommen haben neben dem Rhein-Sieg-Kreis, Straßen NRW, ein Vertreter des Nahverkehr Rheinland NVR sowie Vertreter*innen der Deutschen Bahn (DB Station und Service, DB Netz).

Der Termin machte deutlich, dass eine problemorientierte Herangehensweise an die unterschiedlichen Fragestellungen zu keinem Ergebnis führen wird. Die Eigenperspektive der jeweiligen Akteure bietet kaum Spielräume für Veränderungen. Um diese systemische Blockade aufzulösen, ist eine von allen Akteuren geteilte Zieldefinition erforderlich. In diesen Dialog wird vor dem Hintergrund des Projektschwerpunkts im Bereich der Mobilität zukünftig auch die Regionale 2015 Agentur mit einbezogen.

Anfang 2019 haben Vertreter der Stadt Hennef mit der Naturschutzbehörde des Kreises planerische Fragen in Zusammenhang mit dem Integrierten Handlungskonzept, der zukünftigen Entwicklung der historischen Kulturlandschaft rund um das Kultur- und Heimathaus sowie die Anbindung an die regionalen Aktivitäten abgestimmt.

Seit September 2017 erfolgen vierteljährlich Quartalsgespräche mit den Fachstellen der Städtebauförderung der Bezirksregierung Köln, um die Anforderungen der Städtebauförderung an das Projekt zu konkretisieren. Seit Herbst 2018 nimmt die Regionale 2025 Projektagentur

regelmäßig an den Beratungsterminen der Verwaltung zum Handlungskonzept teil. Die Hinweise zur Qualifizierung des Projekts und des Regionale 2025-Projektantrags sind maßgeblich in das Integrierte Handlungskonzept eingeflossen.

Hangspielplatz

Auch das Starterprojekt Hangspielplatz, welches im kommenden Jahr 2020 umgesetzt werden soll, hatte bereits eine öffentliche Beteiligung. Die Beteiligung fand am 17.05.2019 in Stadt Blankenberg vor Ort statt. Hierzu wurden im Vorfeld Flyer im Ort verteilt und die Veranstaltung mit Plakaten und online bekannt gemacht. Besonders die Zielgruppe Kinder und Jugendliche waren hierzu eingeladen. Die Anregungen und Vorschläge wurden in das Konzept eingearbeitet und befinden sich nun, nach Absprache mit dem LVR Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz, in der Entwurfsphase.

Fazit: ein Gemeinschaftswerk

Das Integrierte Handlungskonzept ist ein Gemeinschaftswerk. In den verschiedenen Beteiligungsrunden und Beratungsformaten zur Erstellung des Handlungskonzepts wurden zahlreiche Anregungen vorgetragen. Diese Vorschläge wurden ausgewertet und soweit möglich in das vorliegende Konzept eingearbeitet.

Diese kooperative Entwicklungsstrategie findet nicht zuletzt Ausdruck in einem außergewöhnlichen Engagement der Dorfgemeinschaft in der zweijährigen Entwicklung des Projekts und in der breiten Unterstützung, die das Gesamtprojekt nach anfänglicher großer Zurückhaltung und Skepsis vor Ort in Stadt Blankenberg bei den Bewohnerinnen und Bewohnern, ebenso wie bei maßgeblichen Akteuren, dem Ausschuss für Dorfentwicklung und Denkmalschutz, dem Heimat- und Verkehrsverein sowie bei der Feuerwehrlöschgruppe Stadt Blankenberg genießt. Dazu gehört auch, dass nicht alle im Integrierten Handlungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen einhellig begrüßt werden und auch weiterhin im Detail um die aus der Ortssicht beste Lösung und Ausgestaltung gerungen werden wird.

Im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 137 und 139 BauGB wurden konkrete Einwendungen gegen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme oder die Abgrenzung des Gebietes nicht geäußert. Bezüglich der Abwägung zu den Anregungen und Stellungnahmen der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger

Im Rahmen der öffentlichen Auslegungen der Sanierungssatzung gingen keine Anregungen ein.

3.2 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§139 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.10.2019 aufgefordert worden, bis zum 13.11.2019 zu den geplanten Maßnahmen Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung kamen folgende Rückmeldungen (siehe auch Anhang):

Abbildung 5 Fläche in Stein Überprüfung



Vom Amt für Allgemeines Ordnungswesen / Gefahrenabwehr der Stadt Hennef wird empfohlen, die rot markierten Flächen in Stein südlich der Gleise, auf Kampfmittel zu überprüfen.

Die Westnetz GmbH weist daraufhin, dass im Plangebiet Versorgungslagen betrieben werden, ansonsten liegen jedoch keine Bedenken vor.

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen schätzt rund um die geplanten Maßnahmen am S-Bahnhaltepunkt eine Betroffenheit ein. Dies betrifft die Maßnahmen: Erweiterung des P+R-Parkplatzes, geplanter Fußweg vom S-Bahnhaltepunkt nach Stein, die geplante Umgestaltung der Siegbrücke und des Kreuzungsbereiches L333/K36 mit Einrichtung einer Bushaltestelle und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sowie die Umgestaltung des S-Bahnhaltepunktes. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Umgestaltung dieser Bereiche, insbesondere der Brückenumgestaltung, es zu Einschränkungen des nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebs Haus Attenbach sowie weitere rechts der Sieg gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe kommen kann, dessen Lieferverkehr über die Brücke abgewickelt werden. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass bei einer Umgestaltung des Bereichs, insbesondere der Brücke, auf die Durchgängigkeit für den Schwerlastverkehr zu achten ist.

Der Rheinische Landwirtschafts-Verband e.V. (RLV) schließt sich der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW an.

Die RSAG weist daraufhin, dass bei geplanten Sperrungen von Verkehrsflächen diese benachrichtigt werden, um vorbereitende Maßnahmen zur Abfallentsorgung treffen zu können.

Nach Rückmeldung des Rhein-Sieg-Netzes bestehen keine Bedenken dem Vorhaben gegenüber. Die vorhandenen Wasserversorgungsleistungen sind lediglich in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut werden.

Straßen.NRW bezieht sich auf die die Stellungnahme vom 06.06.2019 zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 15.2 Stadt Blankenberg –Kultur- und Heimathaus und Feuerwehr. Es bestehen keine Bedenken aus straßenplanerischer Sicht. Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen im Umfeld des S-Bahnhaltepunktes Blankenberg (Sieg) Auswirkungen wie eine steigende verkehrliche Belastung nach sich ziehen könnte.

Weitere Stellungnahmen oder Rückmeldungen der TÖB's liegen nicht vor oder haben keine Bedenken (siehe Anlange).

3.3 Abwägung der Anregungen und Einwendungen

Konkrete Einwendungen gegen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme oder die Abgrenzung des Gebietes wurden nicht geäußert. Die im Rahmen der Offenlage und Möglichkeit zur Stellungnahme geäußerten Anregungen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Dies gilt ebenso für die Äußerungen der Träger öffentlicher Belange.

4. Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung gemäß § 136 (1) BauGB

Neben den in Kapitel 1.2 aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet sind für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes weitere Voraussetzungen zu erfüllen. Diese sind gemäß § 136 (1) BauGB das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses sowie die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

4.1 Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse ist dadurch begründet, dass das Sanierungsgebiet Stadt Blankenberg nicht nur den Interessen der dort ansässigen privaten Eigentümern oder Betrieben dient. Von der Aufwertung profitiert vielmehr die gesamte Bevölkerung der Stadt Hennef und der Region. Denn der Ort ist neben Wohn- und Wirtschaftsstandort ein bedeutendes regionales Ausflugsziel. Stadt Blankenberg wird somit häufig sowohl von der Bevölkerung als auch von Besuchern frequentiert. Positive Folgen der Sanierung sind zudem eine Stärkung des Vereinslebens und des ehrenamtlichen Engagements, Erhaltung und Weiterentwicklung der Denkmal-, Kultur- und Naturlandschaft, Stärkung der örtlichen Wirtschaft und Gastronomie und somit auch die Entstehung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung, so dass das öffentliche Interesse aus den zuvor genannten Aspekten hinreichend begründet ist.

4.2 Einheitliche Vorbereitung

Eine weitere Voraussetzung ist die einheitliche Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme.

Diese ist ebenfalls gewährleistet. Die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets „Stadt Blankenberg“ sind auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten (siehe auch im Anhang InHK Stadt Blankenberg).

4.3 Zügige Durchführung

Die zügige Durchführung der Maßnahme ist unter anderem dadurch gesichert, dass sich viele Grundstückseigentümer in Stadt Blankenberg weitgehend kooperativ zeigen. Eine Basis zum gegenseitigen Informationsaustausch bildet dabei ein bereits in regelmäßigen Abständen stattfindender Treffen mit verschiedenen Akteuren des Ortes. Als weitere, entscheidende Voraussetzung zur zügigen Durchführung der Maßnahme ist die Aufnahme in das

Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „REGIONALE 2025“ zu nennen. Der Kosten- und Finanzierungsplan sieht den Abschluss der Gesamtmaßnahme für das Jahr 2027 vor. Schließlich ist außerdem darauf hinzuweisen, dass die Detaillierung der Maßnahmenschritte zum derzeitigen Zeitpunkt bereits eine Tiefe aufweist, wie sie der Gesetzgeber eigentlich nicht verlangt (siehe hierzu Kommentar ErnstZinkahn-Bielenberg zu § 142 BauGB, Kap. 2, Randnr. 8, November 1999).

5. Abgrenzung des Sanierungsbereichs

Das Sanierungsgebiet ist eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung des Gebietes, in dem die Voruntersuchungen durchgeführt wurden, soll auch als Abgrenzung für das zukünftige Sanierungsgebiet übernommen werden. Die eindeutige Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Dieser wird Bestandteil der Satzung. Das Sanierungsgebiet entspricht dem Fördergebiet und umfasst im Westen den S-Bahnhaltepunkt Blankenberg (Sieg) über Stein bis nach Stadt Blankenberg mit Burg, Altstadt und Neustadt sowie die gesamte Stadtmauer und den angrenzenden Panoramaweg im Süden das Gebiet „Ober dem Ufer“ mit dem Kultur- und Heimathaus und der Feuerwehr bis zur Straße „Auf dem Berg“ im Osten. Die geplanten Maßnahmen liegen alle innerhalb dieses Gebietes, ihre zügige und zweckmäßige Durchführung ist hierdurch gewährleistet.

Fördergebiet

Als eine Voraussetzung zur Beantragung von Städtebaufördermitteln definiert der Gesetzgeber die Ausweisung eines räumlichen Geltungsbereichs. Nur innerhalb dieser Abgrenzung können Maßnahmen gefördert werden. Das Fördergebiet ist im Laufe der Bearbeitung mit Blick auf die anstehenden Aufgaben sachgerecht abgegrenzt worden (vgl. hierzu verschiedene inhaltliche Darstellungen im Bericht). Er umfasst als zentrales Gebiet den ummauerten Bereich des Ortes – die Neustadt, die Altstadt und den Burgbereich mit den umliegenden Grünflächen.

Südlich daran angrenzend befindet sich der Entwicklungsbereich „Ober dem Ufer“ in dem das Kultur- und Heimathaus, der Neubau der Feuerwehr sowie der Besucherstellplätze realisiert werden.

Das Fördergebiet ist so abgegrenzt, dass verkehrliche Fragen einbezogen werden können. Es umfasst den Verbindungskorridor zum S-Bahn Haltepunkt Hennef-Blankenberg (Sieg) und den Ortsteil Stein. Nach Westen hin ist das Fördergebiet durch die Park&Ride-Fläche zwischen Bahnstrecke und L333 einschließlich einer Erweiterungsfläche begrenzt, nach Norden hin durch den Radweg rechtsseitig der Sieg.

6. Wahl des Sanierungsverfahrens; Genehmigungspflichten

6.1 Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei verschiedene Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsverfahren: das vereinfachte Verfahren und das umfassende Verfahren. Die Wahl des anzuwendenden Sanierungsverfahrens stellt jedoch keine Ermessensentscheidung der Gemeinde dar. Es ist vielmehr dasjenige Verfahren anzuwenden, welches sich für den konkreten Einzelfall eignet. Das umfassende Verfahren ist nicht anzuwenden, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung nicht erschwert wird. Diese Voraussetzungen liegen vor, so dass die Anwendung

des vereinfachten Verfahrens empfohlen wird. Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften gemäß § 152 bis § 156 sind somit auszuschließen. Für die Wahl des vereinfachten Verfahrens sind im Einzelnen folgende Gründe anzuführen:

- Großes Sanierungsgebiet mit gestreuten Missständen.
- Der historisch gewachsene Stadtgrundriss mit bau- und ortsgeschichtlich wertvoller Bausubstanz soll keiner erheblichen Gebietsumgestaltung weichen.
- Hauptaugenmerk auf Erhalt und Verbesserung des Bestandes.
- Viele Maßnahmen im Bereich Verkehr/öffentlicher Raum.
- Modernisierungen und Angebotserweiterungen im gastronomischen und touristischem Bereich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung.
- Wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind nicht zu erwarten.
- Kein umfangreicher Grunderwerb zum limitierten Preis nach § 153 (3) BauGB notwendig.

6.2 Ausschluss der Genehmigungspflichten gemäß § 144 und § 145 BauGB

Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren steht es der Gemeinde frei, ob die sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB und § 145 BauGB Anwendung finden. Für das Sanierungsgebiet Stadt Blankenberg besteht kein Erfordernis für die sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten, so dass sie ausgeschlossen werden. Hierdurch wird die Mitwirkungsbereitschaft, insbesondere der Eigentümer, Mieter und Pächter, deutlich erhöht, ohne dass der Maßnahmenkatalog, welcher der Sanierungssatzung im Anhang zu Grunde liegt, in seiner Durchführung eingeschränkt wird.

6.3 Weitere rechtliche Wirkungen

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadt Blankenberg“ weitere Vorschriften zur Anwendung kommen. Diese sind im Einzelnen:

- Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen gemäß §§ 182 - 186 BauGB-
- Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 (1) Nr. 3 BauGB
- Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen gemäß § 88 BauGB
- Zurückstellung von Baugesuchen nach § 141 (4) i.V.m. § 15 BauGB vom Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen bis zum Satzungsbeschluss
- Aufstellung eines Sozialplans und Gewährung eines Härteausgleichs gemäß § 181 BauGB
- Erhebung von Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist im vereinfachten Verfahren ausgeschlossen, so dass die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen nicht möglich ist. Die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen, Enteignungen sowie die Aufstellung eines Sozialplans und Gewährung eines Härteausgleiches wären für das Sanierungsgebiet Stadt Blankenberg zwar grundsätzlich möglich, sind aber nicht vorgesehen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 (1) Nr. 3 BauGB wird ausgeschlossen.

7. Kosten- und Finanzierungsplan gemäß § 149 BauGB

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde eine Übersicht über Kosten und Finanzierung der Gesamtmaßnahme nach dem Stand der Planung darzulegen. Die Kosten der gesamten Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Stadt Blankenberg“ belaufen sich über den Zeitraum von 2019 bis 2027 auf ca. 41.000.000 €. Eine tabellarische Übersicht kann dem Anhang entnommen werden.

Hennef, den 13.11.2019

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Lydia Reinhardt

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

Stadterneuerungsantrag vom
für das Stadterneuerungsprogramm (STEP) 2020

30.09.2019

Stand der Kosten- und Finanzierungsübersicht: 24.09.2019

Name Stadt Hennef
Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort) Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef
Auskunft erteilt (Name, Telefon, Telefax, E-Mail-Adresse) Frau Schall Tel.: 02242-888-308; daniela.schall@hennef.de
Bezeichnung des Programms: Bezeichnung des Stadterneuerungsgebietes II. Beschluss:
InHK Stadt Blankenberg

Kostengruppen	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	Programmjahr Soll/€	2021 Soll/€	2022 Soll/€	2023 Soll/€	2024 Soll/€	2025 Soll/€	2026 Soll/€	2027 Soll/€
A Gesamtkosten (Summe 1. und B)	41.529.323	0	4.003.875	6.478.500	5.912.600	9.040.200	5.811.648	5.162.500	2.220.000	2.880.000
1. Kosten der Maßnahme, die der Gemeinde (GV) entstehen (Summe 1.1 und 1.2)	19.712.000	0	954.000	4.453.000	1.787.500	2.291.500	2.968.500	3.487.500	1.515.000	2.255.000
1.1 davon nicht zuwendungsfähige Ausgaben, aber maßnahmenbedingte Kosten	5.309.500	0	600.000	3.700.000	1.005.000	1.500	1.500	1.500	0	0
A2 Neubau Feuerwehr Stadt Blankenberg inkl. Freianlagen/ Stellplätze	5.300.000	0	600.000	3.700.000	1.000.000	0	0	0	0	0
J2 Ehrenamt und Vereinsarbeit	9.500	0	0	0	5.000	1.500	1.500	1.500	0	0
1.2 davon maßnahmenbedingte Kosten, die Gegenstand anderer Förderprogramme sind	14.402.500	0	354.000	753.000	782.500	2.290.000	2.967.000	3.486.000	1.515.000	2.255.000
C 1 Inwertsetzung Stadtmauer, Lebensraum Denkmal; s. auch Pos. 3.4 (Stadtbauförderung/Regional=2026)	8.499.000	0	319.000	630.000	475.000	2.000.000	1.450.000	875.000	1.375.000	1.375.000
E1 Baukulturangebote zur Stadt- und Burgmauer im Verbund mit regionalen Partnern	10.000	0	0	0	0	0	5.000	5.000	0	0
E2 Umsetzung Tourismuskonzept bis 2025	65.000	0	15.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	0	0
F1 Große Umleitungsbeschilderung	34.000	0	0	34.000	0	0	0	0	0	0
F4 E-Bike Parkplatz am Katharinenturm	99.000	0	0	14.000	85.000	0	0	0	0	0
F7 Querung L333 Stein	133.000	0	0	23.000	110.000	0	0	0	0	0
F8 Querung K36 Stein	87.000	0	0	12.000	75.000	0	0	0	0	0
G1 S-Bahnhof Blankenberg Shuttle Haltestellen	110.000	0	0	0	0	0	110.000	0	0	0
G2 Gleisquerung (Brücke), inkl. Bahnsteigverbindung durch Aufzüge und Treppenanlagen	2.200.000	0	0	0	0	100.000	100.000	2.000.000	0	0
G3 S-Bahnhof Blankenberg E-Bike Verleih	68.000	0	0	0	0	0	35.000	33.000	0	0
G4 S-Bahnhof Blankenberg / Fahrradboxen	53.000	0	0	0	0	0	0	53.000	0	0
G5 S-Bahnhof Blankenberg P+R Parkplatz mit Anbindung an Bahnsteige, Wegeergänzungen	440.000	0	0	0	0	30.000	40.000	370.000	0	0
H1 Radweg Süchterscheid	600.000	0	0	0	0	0	0	0	0	600.000
H2 Anfinanzierung der Projekte (Shuttle Bus)	1.000.000	0	0	0	0	0	1.000.000	0	0	0
H3 Unrentierliche Kosten Shuttle	700.000	0	0	0	0	0	140.000	140.000	140.000	280.000
H4 ÖV Charta: Interkommunale ÖV Vernetzung (Anteile Finanzierung und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Pilotprojekte)	50.000	0	20.000	30.000	0	0	0	0	0	0
F6 Bushaltestelle am Ortseingang Ost	121.000	0	0	0	15.000	106.000	0	0	0	0
F5 Burgparkplatz (Shuttle-Wendepunkt, Behinderten Stellplätze)	77.000	0	0	0	0	0	77.000	0	0	0
F3 Parken an Wochenenden (Verkehrlenkung, Beschilderung)	56.500	0	0	0	12.500	44.000	0	0	0	0
B Zuwendungsfähige Ausgaben (Summe BS1 - BS4)	21.617.323	0	3.049.875	2.025.500	4.125.100	6.748.700	2.843.148	1.695.000	705.000	625.000
2. Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB (FRL Nr. 9)										
2.1 Vorbereitungsmaßnahmen	1.028.500	0	787.500	241.000	0	0	0	0	0	0
K1 Aufstellung eines integrierten Handlungskonzepts (J+K bzw. NH), inkl. Beratung und Qualifizierung Grundförder- und Programmanträge 2020 und 2021 (DSK) sowie Machbarkeitsstudie KH (NH) - (Refinanzierung)	265.000	0	265.000	0	0	0	0	0	0	0
K2 Grundlagenuntersuchungen, Konzeption Mauernwertsetzung (Sandner), inkl. Untersuchung Artenschutz an der Stadtmauer, Vermessung Stadtmauer - (Refinanzierung)	425.000	0	425.000	0	0	0	0	0	0	0
B6 Erkundung und Kartierung des Bodendenkmals Altstadt	30.000	0	30.000	0	0	0	0	0	0	0
J1 Öffentlichkeitsarbeit	308.500	0	67.500	241.000	0	0	0	0	0	0
Durchführung von Projekttagen (jährlich, u. a. Tag der Städteförderung)	62.500	0	62.500	0	0	0	0	0	0	0
Agenturkosten (Print, online, Erstellung und Pflege Internetplattform, Corporate Design, Podcasts)	100.000	0	0	100.000	0	0	0	0	0	0
Werbe- und Präsentationsmittel (Broschüren, Flyer, Plakate, Banner, Verbrauchsmaterialien, etc.)	51.500	0	0	51.500	0	0	0	0	0	0
Druckkosten Printprodukte	67.000	0	0	67.000	0	0	0	0	0	0
Pressekonferenzen, öffentlichkeitswirksame Events (jährlich, u. a. Thementage, Spatensteiche, Eröffnungen, Reichsfeste)	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	0	0
Ausstattung	5.000	0	5.000	0	0	0	0	0	0	0

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

3.5	Sonstige Ordnungsmaßnahmen (FRL Nr. 10.5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<i>Einzelmaßnahme</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.6	Ausgleichsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB) (FRL 10.6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<i>Einzelmaßnahme</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BS2	Summe der Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen (FRL Nr. 10) (Summe 3.1 - 3.6)	12.146.048	0	1.084.000	1.634.500	4.025.100	214.300	2.243.148	1.695.000	625.000	625.000
4.	Baumaßnahmen nach § 148 BauGB (FRL Nr. 11)										
4.1	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (FRL Nr. 11.1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<i>Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (FRL Nr. 11.1)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.2	Profilierung und Standortaufwertung (FRL Nr. 11.2)	330.000	0	0	150.000	0	0	100.000	0	80.000	0
D1	<i>Hof- und Fassadenprogramm Stadt Blankenberg</i>	330.000	0	0	150.000	0	0	100.000	0	80.000	0
4.3	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (FRL Nr. 11.3)	7.199.400	0	65.000	0	100.000	6.534.400	500.000	0	0	0
A2	<i>Neubau Feuerwehr Stadt Blankenberg inkl. Freianlagen/ Stellplätze; s. Pos. 1.1</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	- Planungskosten (30% der Herstellungskosten)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	- Herstellungskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	<i>Neubau Kultur- und Heimathaus inkl. Freianlagen/Stellplätze</i>	6.534.400	0	0	0	0	6.534.400	0	0	0	0
	- Planungskosten (30% der Herstellungskosten)	1.092.122	0	0	0	0	1.092.122	0	0	0	0
	- Herstellungskosten	5.442.278	0	0	0	0	5.442.278	0	0	0	0
A7	<i>Realisierung Besucherinformation (Ausstellung, Augmented Reality, u. a.) Stadt und Burg Blankenberg, Panoramaweg, Kulturlandschaft, Kultur- und Heimathaus</i>	600.000	0	0	0	100.000	0	500.000	0	0	0
	- Planungskosten (30% der Herstellungskosten)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	- Herstellungskosten	600.000	0	0	0	100.000	0	500.000	0	0	0
D3	<i>Qualifizierung des Katharinenrums zur Ausstellungsergänzung KHH</i>	65.000	0	65.000	0	0	0	0	0	0	0
	- Planungskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	- Herstellungskosten	65.000	0	65.000	0	0	0	0	0	0	0
BS3	Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen (FRL Nr. 11) (Summe 4.1 - 4.3)	7.529.400	0	65.000	150.000	100.000	6.534.400	600.000	0	80.000	0
Kostengruppen		Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	Programmjahr Soll/€	2021 Soll/€	2022 Soll/€	2023 Soll/€	2024 Soll/€	2025 Soll/€	2026 Soll/€	2027 Soll/€
5.	Besondere städtebauliche Maßnahmen										
5.1	Städtebaulich bedingter Mehraufwand (Vor- u. Zwischenfinanzierung) (FRL Nr. 7)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<i>Einzelmaßnahme</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2	Vergütungen an Beauftragte, Abschluss von Maßnahmen (FRL Nr. 12)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<i>Einzelmaßnahme</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.3	Verfügungsfonds (FRL Nr. 14)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<i>Konzept und Einrichtung Verfügungsfonds (Anteil: Gemeinde)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.4	Modellmaßnahmen der Sozialen Stadt (FRL Nr.15 (2) i. V. m. Nr. 16)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<i>Einzelmaßnahme</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.5	Aktive Mitwirkung der Beteiligten (FRL Nr. 17)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<i>Einzelmaßnahme</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.6	Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement (FRL Nr. 18)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<i>Projektmanagement ("Quartiersmanagement", Projektinformationsstelle)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<i>Projektbeirat</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.7	Aufstellung und Fortschreibung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Stadtbau (FRL Nr. 20)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<i>Einzelmaßnahme</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.8	Rückbau durch den Eigentümer (FRL Nr. 21.1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<i>Einzelmaßnahme</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.9	Rückbau durch die Gemeinde (FRL Nr. 21.2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<i>Einzelmaßnahme</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Steuerungseinheit REGIONALE (FRL Nr. 24)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<i>Einzelmaßnahme</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BS4	Summe der Ausgaben der besonderen städtebaulichen Maßnahmen (Summe 5.1 - 5.10)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E	Summe sämtlicher zuwendungsfähiger Ausgaben (Summe BS1 bis BS4)	21.817.323	0	3.049.875	2.025.500	4.125.100	6.748.700	2.843.148	1.695.000	705.000	625.000
6	Nachrichtliche Darstellung										
6.1	Kosten anderer öffentlicher Träger als Anteil an den Gesamtmaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.2	Kosten privater Eigentümer und Bauherren als Anteil an den Gesamtmaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Finanzierungsübersicht

C Einnahmen einschl. der Vermögenswerte										
Einnahmearten	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	Programmjahr Soll/€	2021 Soll/€	2022 Soll/€	2023 Soll/€	2024 Soll/€	2025 Soll/€	2026 Soll/€	2027 Soll/€
7. Zweckgebundene Einnahmen (FRL Nr. 6)										
7.1 Eigenmittel der Kommune für maßnahmebedingte Kosten, die nicht Gegenstand anderer Förderprogramme sind - Nachrichtlich	5.309.500	0	600.000	3.700.000	1.005.000	1.500	1.500	1.500	0	0
7.2 Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter (z.B. GVFG, Wohnungsbau) einschl. Eigenanteil (FRL Nr. 6 (1) a) - Nachrichtlich	14.402.500	0	354.000	753.000	782.500	2.290.000	2.967.000	3.486.000	1.515.000	2.255.000
7.3 Ausgleichs- und Ablösebeträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.4 Erschließungsbeiträge nach § 154 BauGB mit ihrem Kostendeckungsanteil (FRL Nr. 6 (1) b) nach § 135 a BauGB (FRL Nr. 6 (1) c)	364.500	0	0	0	364.500	0	0	0	0	0
Herstellung Zuwegung Kultur- und Heimathaus mit Besucherinformationszentrum und Feuerwehr	364.500	0	0	0	364.500	0	0	0	0	0
7.5 Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (§§ 6, 8 KAG) (FRL Nr. 6 (1) d)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.6 Grundstückserlöse (FRL Nr. 6 (1) e)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.7 Überschüsse aus Umlegungen (FRL Nr. 6 (1) f)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.8 Einnahmen aus Zinserträgen (FRL Nr. 6 (1) g)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.9 Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken (FRL Nr. 6 (1) h)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.10 Ersetzung städtebaulich bedingter Mehraufwand (Vor- u. Zwischenfinanzierung) (FRL Nr. 7)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.11.1 Sonstige zweckgebundene Einnahmen (z.B. Geldspenden)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.11.2 davon sollen gem. Nr. 6 (2) c) auf den Eigenanteil angerechnet werden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.11 verbleiben sonstige zweckgebundene Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CS1 Summe der zweckgebundenen Einnahmen (Summe 7.3 - 7.11)	364.500	0	0	0	364.500	0	0	0	0	0
CS2 Finanzmittel der Stadterneuerung einschl. der darin enthaltenen EU- und Bundesfinanzhilfen und des gemeindlichen Eigenanteils										
Einnahmearten	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	Programmjahr Soll/€	2021 Soll/€	2022 Soll/€	2023 Soll/€	2024 Soll/€	2025 Soll/€	2026 Soll/€	2027 Soll/€
8.1 aus früheren Programmjahren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.2 aus Programmjahr 2020 (Grundförderantrag + Antrag STEP 2020)	3.049.875	0	3.049.875	0	0	0	0	0	0	0
8.3 aus Programmjahr 2021	2.025.500	0	0	2.025.500	0	0	0	0	0	0
8.4 aus Programmjahr 2022	3.760.600	0	0	0	3.760.600	0	0	0	0	0
8.5 aus Programmjahr 2023	6.748.700	0	0	0	0	6.748.700	0	0	0	0
8.6 aus Programmjahr 2024	2.843.148	0	0	0	0	0	2.843.148	0	0	0
8.7 aus Programmjahr 2025	1.695.000	0	0	0	0	0	0	1.695.000	0	0
8.8 aus Programmjahr 2026	705.000	0	0	0	0	0	0	0	705.000	0
8.9 aus Programmjahr 2027	625.000	0	0	0	0	0	0	0	0	625.000
CS2 Finanzmittel der Stadterneuerung einschl. der darin enthaltenen EU- und Bundesfinanzhilfen und des gemeindlichen Eigenanteils (Summe 8.1 - 8.8)	21.452.823	0	3.049.875	2.025.500	3.760.600	6.748.700	2.843.148	1.695.000	705.000	625.000
8.8 davon kommunaler Eigenanteil (30%)	6.435.847	0	914.963	607.650	1.128.180	2.024.610	852.944	508.500	211.500	187.500
davon Zuwendung (70%)	15.016.976	0	2.134.913	1.417.850	2.632.420	4.724.090	1.990.204	1.186.500	493.500	437.500
C Summe sämtlicher Einnahmen und Städtebauförderungsmittel mit Eigenanteil (Summe CS1 und CS2)	21.817.323	0	3.049.875	2.025.500	4.125.100	6.748.700	2.843.148	1.695.000	705.000	625.000
D Gesamtfinanzierung der Gesamtmaßnahme (Summe C+7.1+7.2)	41.529.323	0	4.003.875	6.478.500	5.912.600	9.040.200	5.811.648	5.182.500	2.220.000	2.880.000
Nachrichtlich										
9.1 Finanzierungsvorstellungen anderer öffentlicher Träger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.2 Finanzierungsvorstellungen privater Eigentümer und Bauherren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

LEGENDE	
	REGIONALE2025 - Projekte
	Grobenstellung von Kostenansätzen
	Feinbestimmung der Kostenansätze anhand vorläufiger Pläne, Maßstäben
	abgestimmter Kostenansatz

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

§§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Sanierungssatzung Stadt Blankenberg

Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz

Datum: 20.11.2019

Eingang	Absender	B / T	+ / -
	Öffentlichkeit:		
	./.		
	Behörden/Sonst. Träger öffentl. Belange:		
15.10.2019	Pledoc GmbH	T1	+
18.10.2019	RSAG	T2	+
31.10.2019	WESTNETZ	T3	+
23.10.2019	Wahnbachtalsperrenverband		-
18.10.2019	Amprion GmbH		-
29.10.2019	Landwirtschaftskammer Nordrhein- Westfalen	T4	+
11.11.2019	Straßen.NRW	T5	+
29.10.2019	RLV –Rheinischer Landwirtschaftsverband e.V., Kreisbauernschaft Bonn/Rhein-Sieg e.V.	T6	+
16.10.2019	Rhein-Sieg-Netz	T7	+
12.11.2019	Unitymedia		-
	intern:		
05.11.2019	Allgemeines Ordnungswesen/Gefahren- abwehr	T8	+
17.10.2019	Stadtbetriebe Hennef ÄÖR, Fachbereich Finanzen, allgem. Verwaltung, recht, III 9.2		-

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

T1

PLEDOC

Ein Unternehmen der Open Grid Europe

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung u. -entwicklung
Gertraud Wittmer
Frankfurter Straße 97
53773 Hennef

zuständig Yvonne Schemberg
Durchwahl 0201/3659-125

Ihr Zeichen I/61	Ihre Nachricht vom 09.10.2019	Anfrage an PLEdoc	unser Zeichen 20191001639	Datum 15.10.2019
---------------------	----------------------------------	----------------------	------------------------------	---------------------

Einleitung des Sanierungsverfahrens mit dem Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Sanierungsgebiet Hennef (Sieg) - Stadt Blankenberg; Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Geschäftsführer: Kai Dargel
PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401

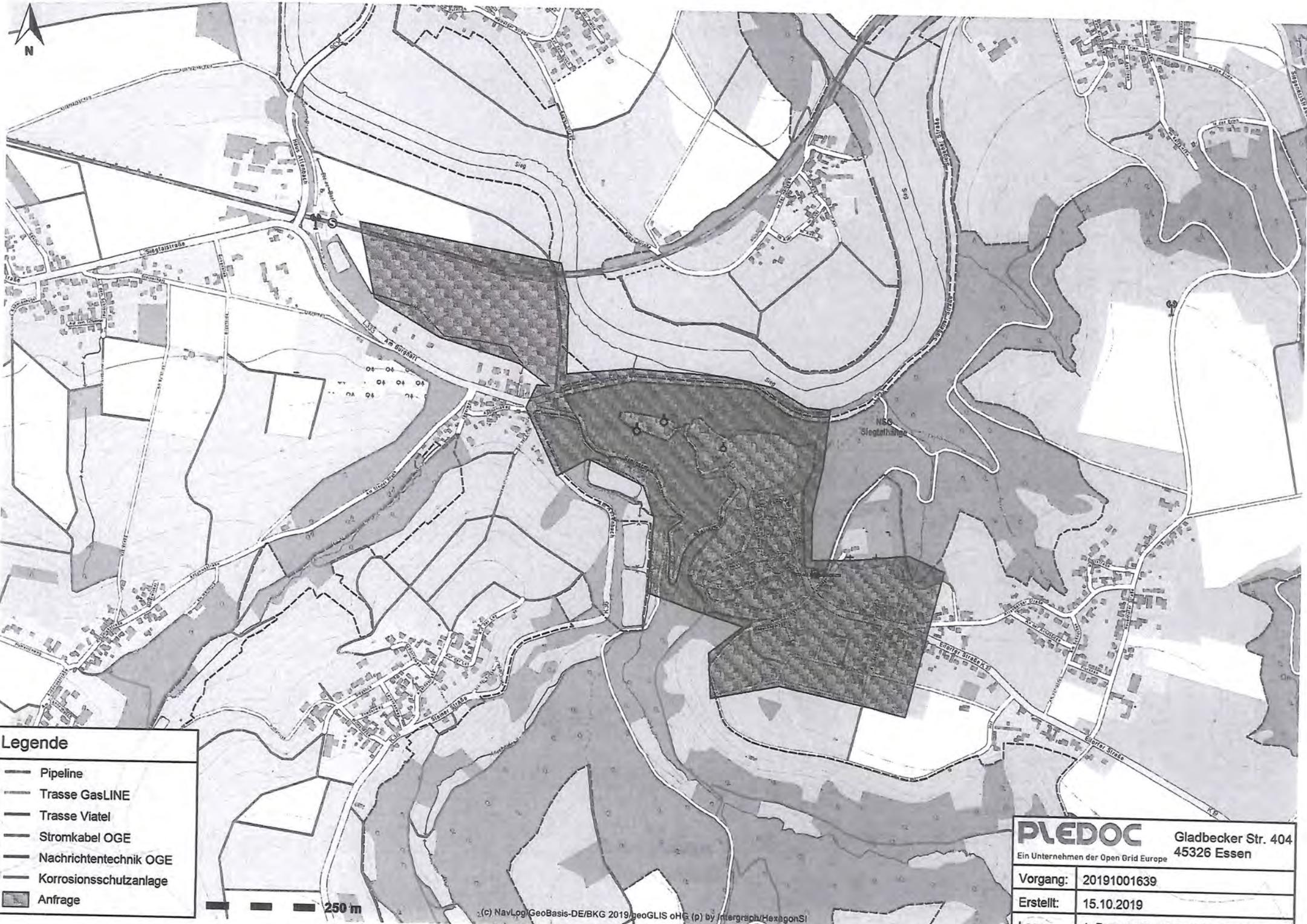
Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
SQ-9001 AU 6020



PLEDOC

Ein Unternehmen der Open Grid Europe

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)



Legende

-  Pipeline
-  Trasse GasLINE
-  Trasse Viatel
-  Stromkabel OGE
-  Nachrichtentechnik OGE
-  Korrosionsschutzanlage
-  Anfrage

 250 m

© NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2019/geoGLIS oHG (p) by Intergraph/HexagonSI

PLEDOC		Gladbecker Str. 404
Ein Unternehmen der Open Grid Europe		45326 Essen
Vorgang:	20191001639	
Erstellt:	15.10.2019	
Lade:	1 Rurnstraße 53772 Herten (G)	

T2



WWW.RSAG.DE

Anstalt des öffentlichen Rechts

RSAG AöR · 53719 Siegburg

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

Ansprechpartner:
Ralf Mundorf
Geschäftsbereich:
Qualitätssicherung

Tel: 02241 306 368
Fax: 02241 306 373
ralf.mundorf@rsag.de

18. Oktober 2019

Einleitung des Sanierungsverfahren mit dem Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Sanierungsgebiet Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg

Sehr geehrte Frau Wittmer,

danke für Ihre Mitteilung vom 9. Oktober 2019.

Von Seiten der RSAG AöR werden zu der Einleitung des Sanierungsverfahren in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

Wir bitten um Benachrichtigung, wenn Sperrungen von Verkehrsflächen geplant sind, dass wir vorbereitende Maßnahmen zur Abfallentsorgung besprechen bzw. treffen können.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **DGUV Information 214-033** (vorher BGI 5104) und **RASt 06**.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Otto

Ralf Mundorf

Teil von **innogy**

IT3

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und-entwicklung
Frau Wittmer
53762 Hennef

Regionalzentrum Sieg
Lindenstr. 62, 53721 Siegburg

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen DRW-D-SP-A/Sc/Bu
Name Stefan Schugt
Telefon (02241) 5 42-240
Telefax (02241) 5 42-277
E-Mail stefan.schugt@westnetz.de


21.10
31.10.19

Siegburg, 30. Oktober 2019

STADT HENNEF
31.10.2019 09:17

Behördenbeteiligung gem. § 139 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet Hennef (Sieg) Stadt Blankenberg

Sehr geehrte Frau Wittmer,

wir danken für die Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Westnetz GmbH keine Bedenken gegen das o. g. Verfahren bestehen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass wir im Plangebiet Versorgungsanlagen betreiben.

Die Lage dieser Anlagen entnehmen Sie bitte den beigefügten Bestandsplankopien.

Sollten sich noch Fragen ergeben, stehen wir Ihnen gerne zu deren Klärung zur Verfügung.

Dieses Schreiben erfolgt namens und im Auftrag der Hennef (Sieg) Netz GmbH & Co.KG, Hennef als Eigentümerin der Anlage.

Freundliche Grüße

Westnetz GmbH

i. V.

Kampa



i. A.

Schugt



Anlage

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Kontaktmöglichkeiten zu Einrichtungen, die ebenfalls Angaben über angebotene Energieeffizienzmaßnahmen, Endkunden-Vergleichsprofile sowie gegebenenfalls technische Spezifikationen von energiebetriebenen Geräten bereitstellen, erhalten Sie auf folgender Internetseite: www.edl-netz.de

Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfalles erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt. Alle Informationen hierzu finden Sie auf westnetz.de/Datenschutz oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt.

Westnetz GmbH

Friedrichstraße 60 • 57072 Siegen • T +49 800 93786389 • westnetz.de

Geschäftsführung • Dr. Jürgen Gröner • Dr. Stefan Küppers

Sitz der Gesellschaft Dortmund • Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund • Handelsregister-Nr. HRB 30872

Bankverbindung Commerzbank Essen • BIC COBADEFF360 • IBAN DE02 3604 0039 0142 0934 00

Gläubiger-IdNr. DE052ZZ00000109489 • USt-IdNr. DE32526510



T4

Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis
Gartenstraße 11 · 50765 Köln

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

Kreisstelle

- Rhein-Erft-Kreis
- Rhein-Kreis Neuss
- Rhein-Sieg-Kreis

Mail: rheinkreise@lwk.nrw.de
Gartenstraße 11, 50765 Köln
Tel.: 0221 5340-100, Fax -199
www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Herr Muß
Durchwahl: - 103
Fax : - 196103
Mail : Werner.muss@lwk.nrw.de

vom:
Hennef Sanierungskonzept Blankenberg 23-10-2019.docx
Köln 23.10.2019

Az.: 25.20.40 Rhein Sieg Kreis

**Einleitung des Sanierungsverfahrens für das Sanierungsgebiet Hennef (Sieg) –
Stadt Blankenberg**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 i.
V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Handwritten: 29.10.19
6.1.10

Sehr geehrte Frau Wittmer,
sehr geehrte Damen und Herren,

nach unserer Einschätzung ist die Landwirtschaft im Rahmen des Sanierungsverfahrens
nur durch die rund um den S-Bahn-Haltepunkt Stadt Blankenberg geplanten Maßnahmen
betroffen. Hier sind insbesondere

- die geplante Erweiterung des P + R-Parkplatzes,
- der geplante Fußweg vom S-Bahnhaltepunkt nach Stein,
- die geplante Umgestaltung der Siegbrücke und des Kreuzungsbereiches L 333/K 36 mit Einrichtung einer Bushaltestelle und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und möglicherweise
- die Umgestaltung des S-Bahn-Haltepunktes

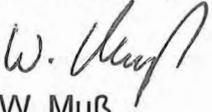
zu nennen.

Betroffen von der Umgestaltung der Siegbrücke und des Kreuzungsbereiches L 333/K 36
ist in erster Linie der nahegelegene landwirtschaftliche Betrieb Haus Attenbach, aber auch
andere in den Stadtteilen rechts der Sieg gelegene landwirtschaftliche Betriebe, deren in-
nerbetrieblicher, regionaler und überregionaler Lieferverkehr zu einem großen Teil über
diese Brücke bzw. Kreuzung abgewickelt wird. Deshalb weisen wir bereits jetzt darauf hin,
dass bei der Umgestaltung dieses Bereiches unbedingt auf die Durchgängigkeit für den
Schwerlastverkehr zu achten ist.

Wir bitten deshalb darum, auch weiterhin in die Planungen rund um den S-Bahn-Haltepunkt Stadt Blankenberg einbezogen zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung


W. Muß

T5

Reinhardt, Lydia

Von: Wittmer, Gertraud
Gesendet: Montag, 11. November 2019 09:46
An: Hamann, Iris; Reinhardt, Lydia; Ballhorn, Kristina
Betreff: WG: Hennef L 333 (4 u 5) InHK Stadt Blankenberg
Anlagen: hennef091019.pdf

Von: Stefan.Czymmeck@strassen.nrw.de <Stefan.Czymmeck@strassen.nrw.de>
Gesendet: Montag, 11. November 2019 09:41
An: Wittmer, Gertraud <Gertraud.Wittmer@hennef.de>
Cc: thomas.schreier@strassen.nrw.de; Michael.Prochotta@strassen.nrw.de
Betreff: WG: Hennef L 333 (4 u 5) InHK Stadt Blankenberg

hier: Ihr Schreiben vom 09.10.2019; Ihr Zeichen: I/61
Einleitung des Sanierungsverfahrens mit dem Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB
für das Sanierungsgebiet Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg

Sehr geehrte Frau Wittmer,

hinsichtlich der erneuten Beteiligung der Straßenbauverwaltung zu dem o. g. Thema der Stadt Hennef verweise ich auf die Stellungnahme per Mail vom 06. Juni 2019 (s. u.), da sich für Straßen.NRW aus den erneuten Unterlagen keine neuen Erkenntnisse ergeben.
U. z., sollten an dem klassifizierten Netz Änderungen erforderlich werden, so sind die planerischen Ideen vorab und frühzeitig mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen und die Planungsunterlagen frühzeitig zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
Kosten in jeglicher Form können vom Land NRW keine übernommen werden.

Zur Beantwortung von Rückfragen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i. A. Stefan Czymmeck
Abteilung Betrieb und Verkehr

Landesbetrieb Straßenbau NRW
Regionalniederlassung Rhein-Berg
Aussenstelle Köln
Sachgebiet Anbau/Recht
Deutz-Kalker-Straße 18-26
50679 Köln
Tel.: +49 221 8397-395
Fax: +49 221 8397-100
mail: stefan.czymmeck@strassen.nrw.de

Von: Czymmeck, Stefan
Gesendet: Donnerstag, 6. Juni 2019 12:34
An: 'kristina.ballhorn@hennef.de' <kristina.ballhorn@hennef.de>

Cc: Frohn, Thomas <Thomas.Frohn@strassen.nrw.de>; Schreier, Thomas <thomas.schreier@strassen.nrw.de>; 'patrick.andres@rhein-sieg-kreis.de' <patrick.andres@rhein-sieg-kreis.de>
Betreff: WG: Hennef L 333 (4 u 5) InHK Stadt Blankenberg

hier: Bebauungsplan Nr. 15.2 Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg, Kultur und Heimathaus, Feuerwehr zukünftiges touristisches Erschließungskonzept Bahn/Pkw
Ihr Schreiben vom 04.04.19

Sehr geehrte Frau Ballhorn,

durch das o. g. Vorhaben der Stadt Hennef <Kultur- und Heimathaus und Feuerwehr> in der Stadt Blankenberg ist die Straßenbauverwaltung nicht direkt betroffen.
Somit bestehen aus straßenplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Umsetzung der Vorhaben an sich.

Allerdings wurde Straßen.NRW durch die Stadt Hennef in richtiger Form frühzeitig deswegen beteiligt, da die touristische Nutzung des historischen Ortskerns von Blankenberg ausgebaut werden soll und dies über die nahegelegene Bahnhaltestelle Blankenberg und den dann weiter ansteigenden Individualverkehr auf den angrenzenden Landstraßen Auswirkungen wie eine steigende verkehrliche Belastung nach sich ziehen wird.

Zusätzlich wird an dem Knoten L 268 / K 19 in Süchterscheid derzeit überlegt und geprüft, ob das Anlegen einer Buswendeschleife angedacht werden kann.

Zu diesen Auswirkungen erfolgt mit dieser Antwort eine Stellungnahme der Straßenbauverwaltung.

1) Auswirkung auf die Landesstraße L 333 durch die fußläufigen Beziehungen von und nach Bahnhaltestelle Blankenberg:

derzeit verlassen mit der Bahn Anreisende die Haltestelle Blankenberg und gehen über eine Anbindung in südlicher Richtung an die Landesstraße L 333 heran, müssen diese in einem Kurvenbereich in Richtung Süden ungesichert überqueren, einem schmalen Gehweg entlang der L 333 in Richtung Ortslage Stein folgen, dort den unübersichtlichen Knoten L 333 / K 19 / K 36 queren und dann einen Fußweg zur Burg Blankenberg aufsteigen.

Um diese Situation zu entschärfen, plant Straßen.NRW momentan das Verlegen des Gehweges auf die Nordseite der Landesstraße; mit einer Umsetzung der Maßnahme kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor dem Jahre 2022 gerechnet werden.

Eine Alternative der Stadt Hennef zur Führung der Bahnreisenden ist es, diese direkt von der südlichen Bahnseite auf einem noch auszubauenden Weg nördlich der Ortslage Stein gegenüber der Naturwerkstatt Hennef im Kurvenbereich an die L 333 heranzuführen. Dort müßten die Fußgänger die L 333 in Richtung der Naturwerkstatt queren, um den Fußweg zur Burg fortsetzen zu können. Eine Querung der Landesstraße an der Stelle, selbst gesichert, lehnt die Straßenbauverwaltung aus Verkehrssicherheitsgründen ab. Die sehr schlechten Sichtverhältnisse gegenseitig (IDV/Fußgänger) lassen das nicht zu.

Die Anreisenden müßten in Stein, an der L 333 ankommend, zu dem westlich gelegenen Fußgängerüberweg geleitet werden und können dort gefahrlos und gesichert die Landesstraße überqueren.

2) angedachte zusätzliche Einmündung an die L 333 in Bülgenuel (Frohnenfeld):

die Stadt Hennef fragt die Straßenbauverwaltung in einem Ortstermin, ob die Möglichkeit besteht, die derzeit von der Landesstraße L 333 abgekoppelte Straße „Frohnenfeld“ neu an die L 333 anschließen zu dürfen.

Über diese Erschließung könnte der zufließende Individualverkehr rückwärtig über die Straßen „In den Erlen“ etc. über die Ortslage Attenberg zu dem südlich von Stadt Blankenberg gelegenen Parkplatz geleitet werden, ohne die Ortslage von Stadt Blankenberg selber durchqueren zu müssen.

Das zukünftige Nutzen einer Einmündung in den „Frohnenfeld“ wird jetzt durch die Verwaltung mittels einer Einbahnregelung geprüft.

3) Buswendeschleife in L 268 / K 19:

die Stadtverwaltung prüft derzeit die Möglichkeit, ob an dem genannten Knoten eine Wendeschleife für Reisebusse installiert werden kann, die von der Stelle aus den südlich von Stadt Blankenberg gelegenen Parkplatz andienen können. Grundsätzlich bestehen dagegen aus straßenplanerischer Sicht keine Bedenken, unter Berücksichtigung der Regelwerke. Eine im Ortstermin angedachte Schleifenanlegung aus der K 19 heraus über die L 268h auf das Gelände vor der Kirche wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit im Knotenbereich abgelehnt.

Zur Beantwortung von Rückfragen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i. A. Stefan Czymmeck
Abteilung Betrieb und Verkehr

Landesbetrieb Straßenbau NRW
Regionalniederlassung Rhein-Berg
Aussenstelle Köln
Sachgebiet Anbau/Recht
Deutz-Kalker-Straße 18-26
50679 Köln
Tel.: +49 221 8397-395
Fax: +49 221 8397-100
mail: stefan.czymmeck@strassen.nrw.de

STADT HENNEF
29.10.2019 08:46



Rheinischer
Landwirtschafts-Verband e.V.

Kreisbauernschaft
Bonn/Rhein-Sieg e.V.
der Landwirte, Obst- und Gemüsebauern

Kreisbauernschaft Bonn/Rhein-Sieg e.V., Frankfurter Str. 61a, 53721 Siegburg

An die
Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung u. -entwicklung
z. Hd. Frau Gertraud Wittmer
Postfach 1562
53762 Hennef

Handwritten signature
25. 10. 19
G. Wittmer

25.10.2019

Einleitung des Sanierungsverfahrens mit dem Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Sanierungsgebiet Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg;

hier: Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Wittmer,
sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit schließen wir uns in vollem Umfang der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW an.

Mit freundlichen Grüßen


Rechtsanwalt Konstantin Pauly
(Kreisgeschäftsführer)

STADT HENNEF
18.10.2019 09:18

Rhein-Sieg Netz GmbH · Bachstraße 3 · 53721 Siegburg

Stadtberiebe Hennef
Amt für Stadtplanung u. -entwicklung
Frau Gertraud Wittmer
Postfach 15 62
53773 Hennef

Rhein-Sieg Netz GmbH

Bachstraße 3
53721 Siegburg

Telefon 02241.95921-0
Telefax 02241.95921-323

info@rhein-sieg-netz.de
www.rhein-sieg-netz.de

Durchwahl 351
Faxwahl 277
Absender Hermann Eisch
Datum 16.10.2019

Einleitung des Sanierungsverfahrens mit dem Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Sanierungsgebiet Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg

Ihr Schreiben vom 09.10.2019, Ihr Zeichen I/61;

Sehr geehrte Frau Wittmer,

gegen die Einleitung des Sanierungsverfahrens bestehen unsererseits keine Bedenken.

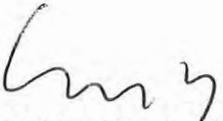
Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.

Zu Ihrer Kenntnisnahme ist dem Schreiben ein Wasserübersichtsplan im M 1 : 8000 beigefügt.

Ein Erdgasnetz unserer Gesellschaft ist in dem Geltungsbereich nicht vorhanden.

Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Sieg Netz GmbH


i. V. Matthias Wazinski


i. A. Hermann Eisch

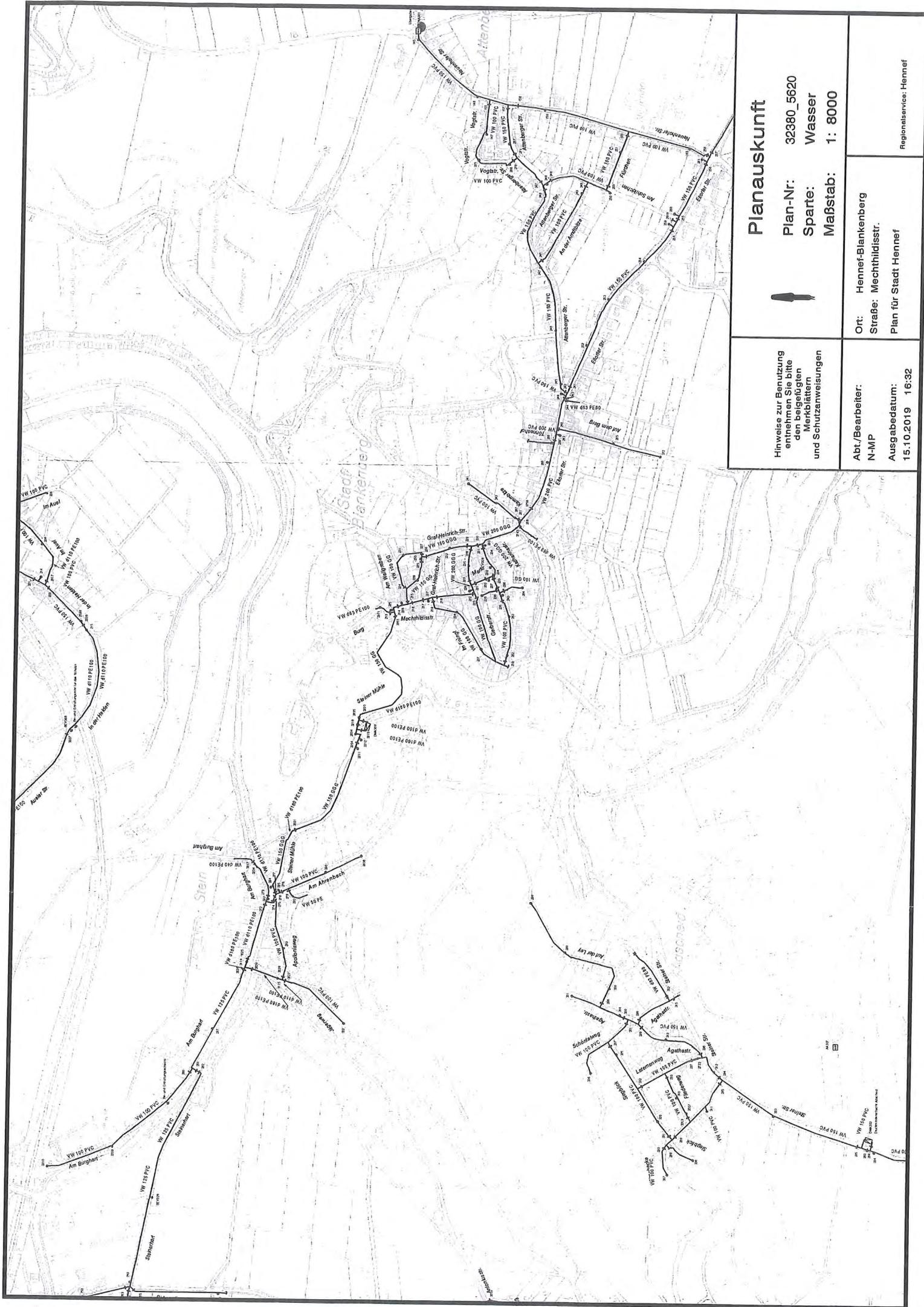
Anlage
Wasserübersichtsplan im M 1 : 8000

Bankverbindung

Kreissparkasse Köln
BLZ 370 502 99
Konto 431 378
BIC COXSDE33XXX
IBAN DE65370502990000431378

Geschäftsführer
Dr. Bernd Ganser

Handelsregister: AG Siegburg HRB 13156
USt-Id-Nr.: DE297440162



Planauskunft

Plan-Nr: 32380_5620
 Sparte: Wasser
 Maßstab: 1: 8000



Hinweise zur Benutzung
 entnehmen Sie bitte
 den beigelegten
 Merkblättern
 und Schutzanweisungen

Ort: Hennef-Blankenberg
 Straße: Mechtildisstr.
 Plan für Stadt Hennef

Abt./Bearbeiter:
 N-MP
 Ausgabedatum:
 15.10.2019 16:32

Tg

Reinhardt, Lydia

Von: Schult, Stefan
Gesendet: Dienstag, 5. November 2019 10:20
An: Fehlemann, Sandra; Reinhardt, Lydia
Cc: Kampfmittel
Betreff: WG: Einleitung des Sanierungsverfahrens mit dem Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Sanierungsgebiet Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg
Anlagen: 03 5382020-718-19_TVV5a_391.pdf; 03 5382020-718-19.pdf; 03 5382020-718-19_Karte.pdf

Hallo Frau Fehlemann,
hallo Frau Reinhardt,

anbei übersende ich Ihnen das Ergebnis der Luftbildauswertung im o.a. Beteiligungsverfahren.

Wie Sie den Ausführungen des KBD entnehmen können, empfiehlt dieser eine Überprüfung auf Kampfmittel im rot markierten Bereich der beigefügten Karte.

Dieser Empfehlung wäre aus Sicht der Gefahrenabwehr vor dem Ausführen von Erd- oder Bauarbeiten grundsätzlich nachzukommen. Arbeiten im gelb markierten Bereich bedürfen vorher keiner Überprüfung. Beachten Sie auch die weiteren Erläuterungen im Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

Darüber hinaus besteht innerhalb des rot markierten Bereichs ein konkreter Verdachtspunkt (Bombenblindgänger). Dieser Verdachtspunkt wird seitens der Ordnungsbehörde in eigener Zuständigkeit im Rahmen der Gefahrenabwehr überprüft.

Sofern in diesem Bereich Arbeiten geplant sind, bitte ich um vorherige Abstimmung über kampfmittel@hennef.de. Vor Abschluss der Überprüfung durch die Ordnungsbehörde dürfen in diesem Bereich keine Erd- oder Bauarbeiten durchgeführt werden!

Gruß
Stefan Schult

Allgemeines Ordnungswesen/Gefahrenabwehr

-269-

Von: Duckwitz, Lutz <Lutz.Duckwitz@hennef.de>
Gesendet: Freitag, 11. Oktober 2019 10:21
An: Kampfmittel <Kampfmittel@hennef.de>
Betreff: WG: Einleitung des Sanierungsverfahrens mit dem Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Sanierungsgebiet Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg

Von: Fehlemann, Sandra <Sandra.Fehlemann@hennef.de>
Gesendet: Freitag, 11. Oktober 2019 10:00
An: Barth, Klaus-Peter <Klaus.Barth@hennef.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@hennef.de>; Behrendt, Heike <Heike.Behrendt@hennef.de>; Bigge, Waltraud <Waltraud.Bigge@hennef.de>; Breuer, Jochen <jochen.breuer@hennef.de>; Denkmal <Denkmal@hennef.de>; Duckwitz, Lutz <Lutz.Duckwitz@hennef.de>; Erbe, Volker <volker.erbe@hennef.de>; Gerke, Sascha <Sascha.Gerke@hennef.de>; Henkel, Markus

<Markus.Henkel@hennef.de>; Herkt, Martin <Martin.Herkt@hennef.de>; Joerdell, Eleonore <Eleonore.Joerdell@hennef.de>; Kinzel, Hildegard <Hildegard.Kinzel@hennef.de>; Müller-Grote, Dominique <Dominique.MuellerGrote@hennef.de>; Muranko, Ursula <Ursula.Muranko@hennef.de>; Nentwig, Karl-Heinz <KarlHeinz.Nentwig@hennef.de>; Oppermann, Johannes <Johannes.Oppermann@hennef.de>; Overath, Miriam <Miriam.Overath@hennef.de>; Pesch, Elisabeth <Elisabeth.Pesch@hennef.de>; Pipke, Klaus <Klaus.Pipke@hennef.de>; Ratzke, Ruediger <Ruediger.Ratzke@hennef.de>; Steckmeier, Volker <Volker.Steckmeier@hennef.de>; Stenzel, Roland <Roland.Stenzel@hennef.de>; Trockfeld, Anke <Anke.Trockfeld@hennef.de>; Vorbeck, Rudi <Rudi.Vorbeck@hennef.de>; Walter, Michael <Michael.Walter@hennef.de>; Flughafen Köln Bonn <toeb-beteiligung@koeln-bonn-airport.de>; Unitymedia NRW (zentraleplanungnd@unitymedia.de) <zentraleplanungnd@unitymedia.de>; Dirk Thoma <mail@ingenieurbuero-fuer-infrastruktur.de>

Cc: Hamann, Iris <Iris.Hamann@hennef.de>; Wittmer, Gertraud <Gertraud.Wittmer@hennef.de>; Reinhardt, Lydia <Lydia.Reinhardt@hennef.de>

Betreff: Einleitung des Sanierungsverfahrens mit dem Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Sanierungsgebiet Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die beigefügte Beteiligung für das Verfahren:

Einleitung des Sanierungsverfahrens mit dem Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Sanierungsgebiet Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg; Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

sende ich Ihnen hiermit zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen
Amt für Stadtplanung u. –entwicklung
Ansprechpartnerin
Lydia Reinhardt

Tel. 02242 888 587
E-Mail lydia.reinhardt@hennef.de
Zentrale 02242 888 0
Zimmer 2.19

Internetseite Bauleitplanung <https://www.hennef.de/index.php?id=81>



Verdachtspunkt Nr.391

Datum 29.10.2019
Bearbeiter Brand

Aktenzeichen 22.5-3-5382020-718/19
Kommune Hennef (Sieg)
Projekt Stadt Blankenberg

Angaben zum Verdachtspunkt

Punktnummer 391
Rechtswert 383674,38
Hochwert 5625308,08





Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Hennef (Sieg)
Zivil- und Bevölkerungsschutz
Postfach 1562
53762 Hennef (Sieg)

Datum 29.10.2019
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382020-718/19/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Hennef (Sieg), Stadt Blankenberg**

Ihr Schreiben vom 17.10.2019, Az.: 169/19

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie des konkreten Verdachtes.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite¹.

Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.

Im Auftrag

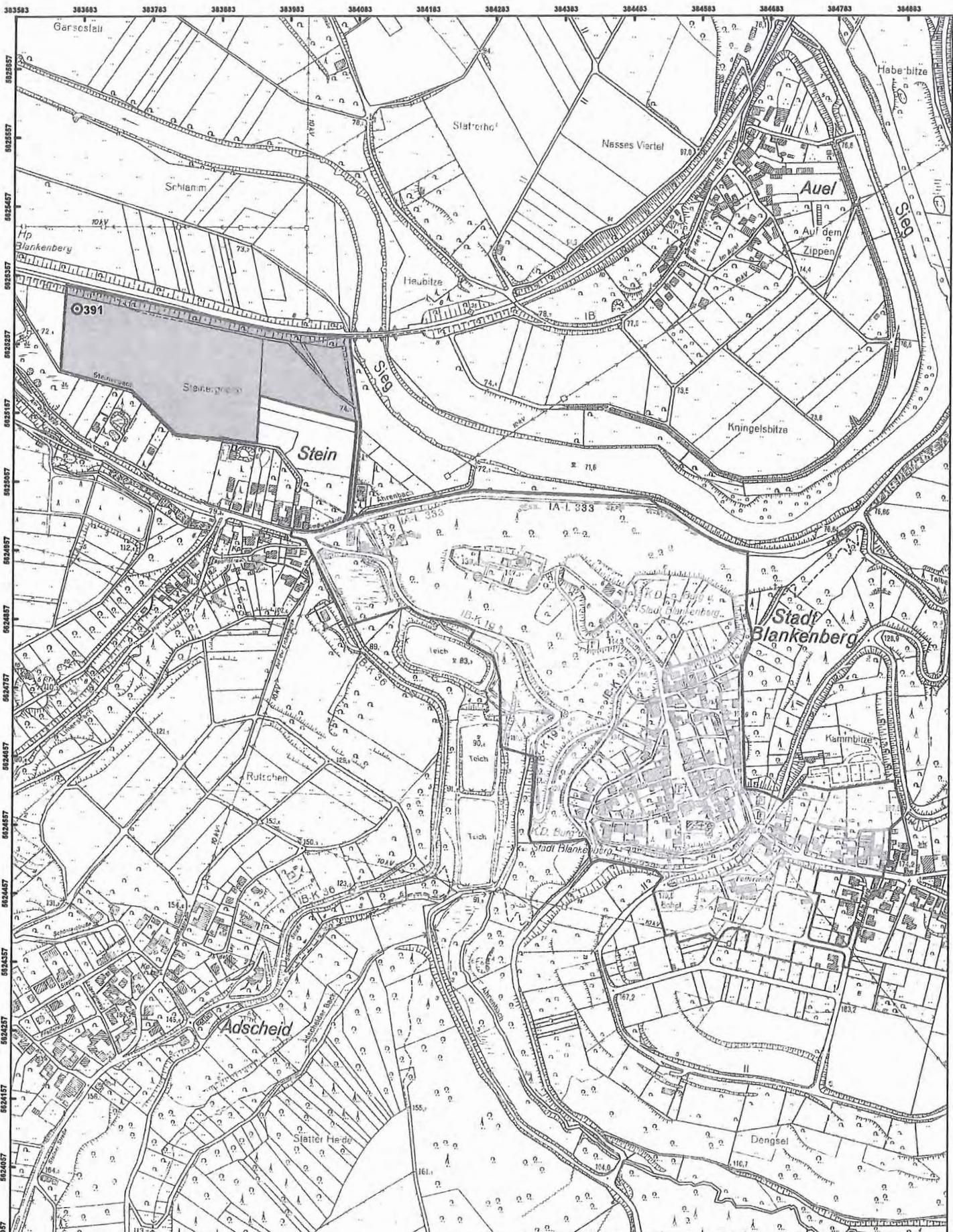
(Brand)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED

¹ Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.



Bezirksregierung
Düsseldorf



Aktenzeichen :
22.5-3-5382020-710/19

Maßstab : 1:5.000
Datum : 29.10.2019

Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausblendet.

- Legende**
- ausgewertete Fläche(n)
 - Blindgängerverdacht
 - ⊙ geräumte Blindgänger
 - ▨ geräumte Fläche
 - ▤ Detektion nicht möglich
 - Laufgraben
 - Panzergraben
 - ⊙ Schützenloch
 - Stellung
 - militärische Anlage
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §139 BauGB

- Auswertung der Äußerungen-

T1 Pledoc GmbH	
Stellungnahme in Kurzform	Vorschlag zur Behandlung
<ul style="list-style-type: none">- Versorgungsanlagen nicht betroffen.- Hinweis, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T2 RSAG	
Stellungnahme in Kurzform	Vorschlag zur Behandlung
<ul style="list-style-type: none">- Keine Bedenken.- Hinweis, dass bei geplanten Sperrungen von Verkehrsflächen die RSAAG benachrichtigt wird, damit entsprechende Maßnahmen zur Abfallentsorgung getroffen werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T3 WESTNETZ	
Stellungnahme in Kurzform	Vorschlag zur Behandlung
<ul style="list-style-type: none">- Keine Bedenken- Hinweis, dass Versorgungsanlagen sich im Plangebiet befinden	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wahnbachtalsperrenverband	
Stellungnahme in Kurzform	Vorschlag zur Behandlung
<ul style="list-style-type: none">- Keine Bedenken.	-
Amprion GmbH	
Stellungnahme in Kurzform	Vorschlag zur Behandlung
<ul style="list-style-type: none">- Keine Bedenken.	-
T4 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	
Stellungnahme in Kurzform	Vorschlag zur Behandlung
<ul style="list-style-type: none">- Es wird eine Betroffenheit rund um die Maßnahmen am S-Bahnhaltepunkt eingeschätzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<ul style="list-style-type: none"> - Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Umgestaltung dieser Bereiche rund um den S-Bahnhaltepunkt, insbesondere der Brückenumgestaltung, es zu Einschränkungen des nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebs Haus Attenbach sowie weitere rechts der Sieg gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe kommen kann, dessen Lieferverkehr über die Brücke abgewickelt werden. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass bei einer Umgestaltung des Bereichs, insbesondere der Brücke, auf die Durchgängigkeit für den Schwerlastverkehr zu achten ist. 	
T5 Straßen.NRW	
Stellungnahme in Kurzform	Vorschlag zur Behandlung
<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bedenken. - Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen im Umfeld des S-Bahnhaltepunktes Blankenberg (Sieg) Auswirkungen wie eine steigende verkehrliche Belastung nach sich ziehen könnte. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T6 RLV Rheinischer Landwirtschaftsverband e.V., Kreisbauernschaft Bonn/Rhein-Sieg e.V.	
Stellungnahme in Kurzform	Vorschlag zur Behandlung
<ul style="list-style-type: none"> - Schließen sich der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW an (T4). 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T7 RLV Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	
Stellungnahme in Kurzform	Vorschlag zur Behandlung
<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bedenken. - Hinweis, dass vorhandene Wasserversorgungsleistungen lediglich in ihrem Bestand zu sichern sind und nicht überbaut werden dürfen. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Unitymedia	
Stellungnahme in Kurzform	Vorschlag zur Behandlung
<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bedenken. 	-
T8 intern: Allgemeines Ordnungswesen/Gefahrenabwehr Stadt Hennef	
Stellungnahme in Kurzform	Vorschlag zur Behandlung
<ul style="list-style-type: none"> - Überprüfung der in der Stellungnahme (S.A.) rot markierten Fläche in Stein auf Kampfmittel. Vor Abschluss der Überprüfung durch die Ordnungsbehörde dürfen in diesem Bereich keine Erd- und Bauarbeiten durchgeführt werden. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hennef, den 13.11.2019
Amt 61

Stadtbetriebe Hennef AÖR, Fachbereich Finanzen, allgem. Verwaltung, Recht, III 9.2	
Stellungnahme in Kurzform	Vorschlag zur Behandlung
- Keine Bedenken.	-



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2019/2192
Datum: 11.11.2019

TOP: 1.7.1
Anlage Nr.: 7A

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	20.11.2019	öffentlich
Rat	02.12.2019	öffentlich

Tagesordnung

Außenbereichssatzung AS 07.04 Hennef (Sieg) - Niederhalberg

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. §35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

- 1. Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird wie folgt zugestimmt:**

Zu B 1

Mit E-Mail vom 19.08.2019

Anregung

Vorab hätte ich eine Anfrage zu dem Grundstück: Wäre es grundsätzlich möglich, das Grundstück wie im Anhang abgebildet zu teilen und zu bebauen, sofern die Beratung zur Außenbereichssatzung dies zulässt? Könnte man diese „Idee“ vorlegen?



Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Teilung des Grundstückes mit rückwärtiger Bebauung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Außenbereichssatzung. Gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch erstreckt sich die Satzung nur auf den bereits „bebauten Bereich“ und ermöglicht einen „Baulückenschluss“. Neubebauung soll nur innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhanges, hier straßenbegleitend entlang der Straße „Bödinger Weg“ stattfinden. Die Satzung ist kein Instrument, einen Siedlungssplitter in den Außenbereich hinein zu erweitern. Der eingereichte Bebauungsvorschlag mit einem weiteren Wohnhaus in 2. Reihe und neuer Erschließung entlang der rückwärtigen Gartenbereiche entspricht nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Bebauung in 2. Reihe mit unzureichender Erschließung löst stets bodenrechtliche Spannungen aus. Eine Baugenehmigung wird grundsätzlich für solche Fälle nicht erteilt. Es besteht eine faktische Baugrenze der Wohnhäuser direkt entlang des Bödinger Weges. Die rückwärtigen Gärten sind weitgehend unbebaut, einzig Schuppen oder Gartengerätehäuschen stehen im rückwärtigen Grundstücksteil. Ein Wohnhaus samt Nebenanlagen in 2. Reihe würde sich nicht in die Nachbarschaft einfügen. Es entstünden in den bisher ruhigen Gartenflächen neue Konfliktpotenziale.

Zu T 1, Wahnbachtalsperrenverband

Schreiben vom 02.10.2019

Anregung

nach Prüfung Ihrer o.g. Anfrage teile ich Ihnen mit, dass durch den Ortsteil Niederhalberg die Hauptversorgungsleitung DN 300 von Honscheid nach Süchtterscheid (424) bei Station ca. 1+480 bis 1+660 verläuft. Die Leitung besteht aus Stahlrohren mit Schaubmuffen. Der Schutzstreifen hat eine Breite von 6 m. Im Schutzstreifen liegen zwei Steuerkabel. Anliegend erhalten Sie eine Übersichtskarte sowie die Anweisung zum Schutz der Trinkwassertransportleitung und das Merkblatt zu den Maßnahmen im Schutzstreifen einer Trinkwassertransportleitung. Der Wahnbachtalsperrenverband stimmt unter Einhaltung aller bekannten notwendigen Maßnahmen dem Aufstellungsverfahren für die Außenbereichssatzung zu.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den Textlichen Festsetzungen sowie im Plan wird der Hinweis auf die Hauptversorgungsleitung einschließlich Schutzstreifen im „Bödinger Weg“ und „Auf dem Niederhalberg“ aufgenommen. Teilweise verläuft im Südwesten Niederhalbergs die Leitung im freien Gelände außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

Zu T 2 LVR, Amt für Bodendenkmalpflege

Schreiben vom 2.10.2019

Anregung

Wie Sie der beigefügten archäologischen Bewertung entnehmen können, ist in der in Rede stehenden Fläche mit der Aufdeckung von vermuteten Bodendenkmälern in Form von Überresten aus Bergbautätigkeit zu rechnen. Zu berücksichtigen ist auch, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Das geplante Bauvorhaben ist am Maßstab des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen und demzufolge nur zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Belange des Denkmalschutzes - hier des Bodendenkmalschutzes - sind zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Die „Belange des Denkmalschutzes“ (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) sind ein eigenständiger bodenrechtlicher Begriff des Baugesetzbuches, der neben den nach § 29 Abs. 2 BauGB zu beachtenden landesrechtlichen Vorschriften zum Schutz von Denkmälern eigenständige Bedeutung hat. Ferner sind nach § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) bei öffentlichen Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NRW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen. Um den Belangen des Denkmalschutzes insofern gerecht zu werden, sollten in jedem Fall die Erdarbeiten für die geplante Wohnbebauung archäologisch begleitet werden. Ich bitte Sie daher sicherzustellen, dass das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland die Gelegenheit erhält, sämtliche Erdeingriffe archäologisch zu begleiten und diese hierzu jeweils mindestens vier Wochen vor Baubeginn über den Beginn der Ausschachtungsarbeiten informiert wird und das Recht eingeräumt wird, die Grundstücke zu betreten. Hierzu wäre ein entsprechender Hinweis in die o.g. Außenbereichssatzung aufzunehmen.

Abwägung

Der Hinweis auf Bodendenkmälern in Form von Überresten aus Bergbautätigkeit wird entsprechend in die Planunterlagen eingearbeitet:

Bau- und Bodendenkmäler gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 Landesdenkmalschutzgesetz NRW

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Im Bereich Niederhalbergs ist das Bergbaufeld „Ehrenkreuz“ überliefert. Bei Erdeingriffen ist mit der Aufdeckung von Überresten der Bergbautätigkeit zu rechnen. Mindestens 4 Wochen vor Baubeginn ist daher das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/903022, zu informieren, damit diese die Erdarbeiten archäologisch begleiten können.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sieg) als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich

anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege ist berechtigt, das Grundstück zu betreten, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Zu T 3 Rhein-Sieg*Netz

Mit Schreiben vom 14.10.2019

Anregung:

gegen die o. a. Außenbereichssatzung bestehen unsererseits keine Bedenken. Für das Plangebiet ist der Löschwassergrundsatz mit 48m³/h für eine Entnahmedauer von zwei Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblatt W 405 gewährleistet. Zu Ihrer Kenntnisnahme ist dem Schreiben ein Wasserbestandsplan im M 1:1500 beigelegt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu T 4 LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Mit Schreiben vom 04.11.2019

Anregung

Im Plangebiet ist neben den nach §3 Denkmalschutzgesetz NRW förmlich bereits unter Schutz gestellten Denkmälern auch ein Denkmal enthalten, das vom LVR-ADR als Denkmal erfasst wurde und dessen Eintragung in die Denkmalliste mit Datum vom 13.05.1988 bei der Stadt Hennef beantragt wurde (Denkmal gem. §2 DSchG NRW). Das LVR-ADR bittet darum, das Denkmal ebenfalls mit einem „D“ in den entsprechenden Planunterlagen zu kennzeichnen und im Textteil der Satzung mit einzubeziehen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Planfassung jedoch beibehalten. Das genannte Wohnstallhaus aus Fachwerk, Zur Bitze 5, wurde zwar als denkmalwert eingestuft. Es liegt jedoch nur ein Antrag auf Eintragung in die Denkmalliste vor. Die bereits unter Schutz gestellten Baudenkmäler sind, da rechtskräftig, im Plan mit „D“ eingetragen und in der Begründung aufgeführt. Vorgeschlagene Denkmäler nach §2DSchG NRW können so nicht berücksichtigt werden. In der Begründung wird jedoch aufgenommen, dass neben den bereits vorhandenen Denkmälern DL-112 und DL-196 das Wohnstallhaus „Zur Bitze 5“ als denkmalwürdig erfasst ist und dass eine Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Hennef beantragt wurde.

Rhein-Sieg-Kreis

Mit Schreiben vom 28.10.2019

Anregung

Klimaschutz: Es wird ein zusätzlicher Hinweis auf die individuelle Sicherung der Bauwerke gegen Zutritt von Oberflächenabfluss bei Starkregen sowie ggf. eine zusätzliche Dachsicherung gegen Sturm aufgrund der exponierten Lage auf einem Höhenrücken angeregt.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung: Es wird darauf hingewiesen, dass sich die gesetzlichen Textpassagen sowohl beim Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als auch beim Landeswassergesetz NRW (LWG), geändert haben. So erfolgt z. B. die

Beseitigung des Niederschlagswassers nicht mehr nach § 51a Landeswassergesetz (LWG), sondern nach § 44 der aktuellen Fassung

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den Textlichen Festsetzungen werden die Hinweise auf Starkregen-/Niederschlagswasserbeseitigung mit neuer Rechtsgrundlage korrigiert.

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

- Amprion
- Pledoc
- Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- RSAG
- Wald und Holz NRW
- Landwirtschaftskammer NRW
- Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau
- Rheinischer Landwirtschaftsverband
- Unitymedia

2. Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW. S. 496) wird die Außenbereichssatzung AS 12.07 für die Ortslage Hennef (Sieg) –Niederhalberg als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung

Verfahren

In der Sitzung am 20.11.2018 wurden Aufstellungsbeschlüsse für insgesamt 13 Außenbereichssatzungen gem. §35 Abs. 6 BauGB gefasst. Ziel dieser Satzungen ist es, die im Geltungsbereich liegenden Baulücken einer zweckmäßigen Bebauung zuzuführen. Die Flächen innerhalb der Satzung liegen zwar weiterhin im Außenbereich, jedoch können zukünftigen Bauvorhaben nicht mehr die Belange „Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung“ und „fehlende Darstellung im Flächennutzungsplan entgegengehalten werden. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Flächen in Niederhalberg, die nach dem Landschaftsplan Nr. 9 „Stadt Hennef – Uckerather Hochfläche“ weiterhin im Landschaftsschutz bleiben, auch wenn sie nun innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen.

Mit dem Entwurf der Außenbereichssatzung Hennef (Sieg) –Niederhalberg, der in der Sitzung am 19.03.2019 beschlossen wurde, wurde in der Zeit vom 30.09.2019 bis 30.10.2019 die Offenlage durchgeführt. Das Verfahren wurde im sogenannten vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2019 am Verfahren beteiligt. Für die vorliegenden, abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert. Aufgrund der Anregungen der Träger öffentlicher Belange, hier WTV, Rhein-Sieg-Kreis und Bodendenkmalpflege haben sich redaktionelle Änderungen ergeben, die in der Begründung bzw. Textlichen Festsetzungen *kursiv gedruckt* neu aufgenommen

und im Plan ergänzt wurden.

In dieser Sitzung soll die Satzungserweiterung daher dem Rat der Stadt Hennef (Sieg) zum Satzungsbeschluss empfohlen werden.

Hennef (Sieg), den 14.11.2019


Klaus Pipke

Anlagen

- Planzeichnung Außenbereichssatzung (Rechtsplan) Stand 14.11.2019
- Textliche Festsetzungen (Rechtsplan) Stand 14.11.2019
- Begründung (Rechtsplan) Stand 14.11.2019





Hennef

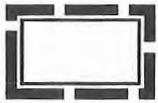
DER BÜRGERMEISTER

Amt für Stadtplanung und
-entwicklung

M 1:2000

Außenbereichssatzung AS 12.16

Hennef (Sieg) - Niederhalberg



Geltungsbereich Rechtsplan



Stadt Hennef (Sieg)

Außenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) – Niederhalberg

Textliche Festsetzungen

nach § 35 Abs. 6 BauGB

Rechtsplan

Redaktionelle Änderungen nach der Offenlage sind *kursiv* gedruckt

Stand: 14.11.2019



Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und -entwicklung

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles Hennef (Sieg) –Niederhalberg in der Gemarkung Lauthausen, Flur 3, die Flurstücke 987, 988, 95/2, 97, 94tw., 98tw., 479, 480, 481, 99, 100, 101, 103tw., 563, 334, 965, 966, 831, 605tw., 606tw., 715, 716, 967tw., 970tw. und 906tw. werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan bildet zusammen mit den folgenden textlichen Festsetzungen die Satzung.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Gemäß §35 Abs. 6 Satz 2 erstreckt sich die Satzung auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, bis zu einer Grundfläche von maximal 150m², sofern eine zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Satzung gültige Baugenehmigung für Wohnnutzung nicht eine größere Grundfläche zulässt. Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.

Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 700m² besitzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf 25,00 m Tiefe mit einem Abstand von 2,00 m ab der der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt (Vorderseite). Die Bebauungstiefe darf auch nicht durch geringfügige Bauteile überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 BauNVO auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt (§16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO). Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die maximal zulässige GRZ um bis zu 50 % durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten möglichen Anlagen überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

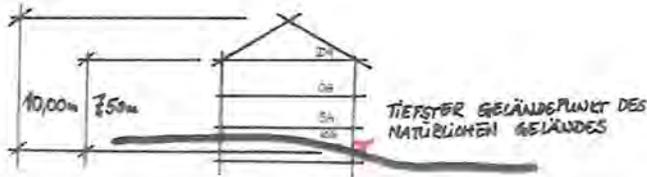
gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Es werden Gebäudehöhen als Maximalhöhen festgesetzt:

Maximale Traufhöhe	7,50m
Maximale Firsthöhe	10,00m

Die Traufhöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante tiefster Geländepunkt des natürlichen Geländes (ursprüngliches vor Baubeginn unverändertes gewachsenes Gelände) bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

Die Firsthöhe als Maximalhöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante tiefster Geländepunkt des natürlichen Geländes und Oberkante des Daches (obere Dachbegrenzungskante)



Ausnahmsweise dürfen besondere Dachaufbauten wie Anlagen der Gebäudetechnik sowie Anlagen für die Nutzung der Solarenergie die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

Beschränkung der Wohnungszahl gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf 2 Wohneinheiten je neu zu errichtendem Gebäude begrenzt, sofern nicht eine zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Satzung gültige Baugenehmigung eine größere Zahl zulässt.

Die Festsetzungen nach § 3 sind bei einer Neubebauung verbindlich. Darüber hinaus sind in Einzelfällen bei einer Umnutzung/Nachnutzung oder Ersatz von Bestandsgebäuden, die vor In-Kraft-Treten der Satzung errichtet wurden, Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

§ 4 Natur und Landschaft

Für künftige Bauvorhaben muss auch weiterhin der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz beteiligt werden.

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie in das Schutzgut Boden als Eingriff zu werten und ökologisch auszugleichen. Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen des Ökokontos der Stadt Hennef zu leisten. Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 87 BauO NW)

Dachform

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 45° zulässig. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sind zulässig bei Garagen, untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen.

Dacheindeckung

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen in den nachgenannten Farbtönen gem. RAL – Farbtongkarte:

Schwarzöne: 9004, 9005, 9011, 9017

Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024

Brauntöne: 8028 (terra Braun), 8012 (rot Braun)

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtongkarte zugeordnet 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 sowie gemischte Farbgruppen. Ausgenommen sind Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

§ 6 Hauptversorgungsleitungen

gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Lage der unterirdischen Hauptversorgungsleitung DN300 für Trinkwasser einschließlich des 6m breiten Schutzstreifens ist im Plan gekennzeichnet. Vor Durchführung von Tiefbauarbeiten im Bereich des Schutzstreifens ist eine Abstimmung mit dem Wohnbachtalsperrenverband erforderlich.

§ 7 Hinweise

Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt und Naturschutz, abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Fluglärm

Bedingt durch die über das Gebiet verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn muss – entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Route – sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

Kampfmittel

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Veränderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Grundstücke, die neu bebaut werden, sind an die bestehende Misch- bzw. Trennkanalisation anzuschließen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 44 Landeswassergesetz (LWG). Es wird empfohlen, auf jedem einzelnen Baugrundstück das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. in einem Sammelschacht mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu sammeln und z.B. für Gartenbewässerung oder Brauchwasseranlagen zu nutzen. Sofern es ohne Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit möglich ist, kann das Niederschlagswasser versickern oder ortsnah ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Hierfür ist beim Amt für Gewässerschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. §7 WHG und §§24 und 25 LWG NW zu beantragen.

Bei Starkregenereignissen kann es zu ungeregeltem Abfluss aus den Flächen um das Plangebiet auf das Baugrundstück kommen. Einen Schutz vor diesem Wasser obliegt dem Bauherren selbst. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Starkregen und zur Schadensminimierung sind zu treffen.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. *Im Bereich Niederhalbergs ist das Bergbaufeld „Ehrenkreuz“ überliefert. Bei Erdingriffen ist mit der Aufdeckung von Überresten der Bergbautätigkeit zu rechnen. Mindestens 4 Wochen vor Baubeginn ist daher das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/903022, zu informieren, damit diese die Erdarbeiten archäologisch begleiten können.*

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sieg) als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Grundstück zu betreten, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Altlasten

Bei allen Erdarbeiten sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Beim Baugenehmigungsverfahren ist das Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu benachrichtigen.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

STADT HENNEF (SIEG)

Außenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) – Niederhalberg



Begründung

Entwurf gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch
(BauGB)



Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Hennef (Sieg)

Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Stand: 29.08.2019

Inhalt

1. Allgemeines	3
2. Planungsgegenstand	3
2.1 Anlass	3
2.2 Voraussetzungen	3
2.3 Lage	4
2.4 Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	6
3.1 Landschaftsschutz	6
3.2 Sonstige Schutzgebiete	6
3.3 Vorhandene Flächennutzung	7
4. Planinhalt	8
4.1 Art der Bebauung:	10
4.2 Maß der Bebauung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3 Dachform/-neigung	12
4.4 Anzahl Wohneinheiten	12
5. Erschließung / Ver- und Entsorgung	13
6. Eingriffsregelung	13
7. Hinweise	13
8. Verfahren	13
9. Rechtsgrundlagen	14
10. Anlagen	14

1. Allgemeines

Die Gemeinde kann gem. § 35 Abs. 6 BauGB eine Außenbereichssatzung für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, aufstellen. Durch diese Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. [...] Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Außenbereichssatzung ändert nichts an den Schutzgebietsfestsetzungen, hier vor allem am Landschaftsschutz. Die Flächen, die nach dem Landschaftsplan Nr. 9 „Stadt Hennef – Uckerather Hochfläche“ unter Schutz stehen, bleiben weiterhin im Landschaftsschutz, auch wenn sie dann innerhalb der Außenbereichssatzung liegen. Daher ist es unabdingbar, im Baugenehmigungsverfahren jeweils die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

2. Planungsgegenstand

2.1 Anlass

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 25.03.2015 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zu erstellen, das die zukünftige Gestaltung der Dörfer und Weiler, die aufgrund ihres fehlenden Gewichtes im neuen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt werden können, untersucht. Das „Konzept für Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB in der Stadt Hennef“, Stand November 2017, wurde in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 07.03.2018 beschlossen. In diesem Konzept werden die Weiler Hennefs analysiert, die sich städtebaulich für eine Außenbereichssatzung anbieten. Nach Abschluss des Flächennutzungsplan-Verfahrens werden nun nach diesem Konzept für diese Weiler sukzessive Satzungen aufgestellt.

2.2 Voraussetzungen

Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB	Bestand / Planung
nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt (§ 35 Abs. 1 BauGB)	Nach der Liste der Landwirtschaftskammer NRW gibt es keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr, jedoch dominiert im Dorf Pferdehaltung und Holzwirtschaft
mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)	- keine Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung in den Außenbereich - Möglichkeit von Abwasserbeseitigung, Anschluss an das Straßennetz - weitere Steuerung im Baugenehmigungsverfahren

Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden	23 Wohnhäuser (67 Einwohner Stand 31.01.2019)
keine Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens durch die Satzung gem. § 35 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Zulässigkeit von Wohnvorhaben und kleineren Handwerksbetrieben wird erleichtert. Für UVP-pflichtige Vorhaben gilt weiterhin § 35 BauGB.
keine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen, von Schutzgütern der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG, § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB	Die genannten Schutzgüter sind nicht betroffen.
keine Planung, bei der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären	nicht vorgesehen

2.3 Lage

Der Regionalplan aus dem Jahr 2003 stellt für Niederhalberg „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar. Die westlich und östlich angrenzenden Bachtäler werden laut Regionalplan von der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ überlagert.



Auszug aus dem Regionalplan Stand 2003

Der Flächennutzungsplan Neu der Stadt Hennef stellt den Geltungsbereich der Satzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



Auszug Flächennutzungsplan Neu, 2018

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den Bestand der Gebäude des Ortsteils Niederhalberg. Die genaue Abgrenzung ist in dem Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Die Außenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) –Niederhalberg umfasst in der Gemarkung Lauthausen, Flur 3, die Flurstücke 987, 988, 95/2, 97, 94tw., 98tw., 479, 480, 481, 99, 100, 101, 103tw., 563, 334, 965, 966, 831, 605tw., 606tw., 715, 716, 967tw., 970tw. 906tw, und ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.



Luftbild 2016

3. Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

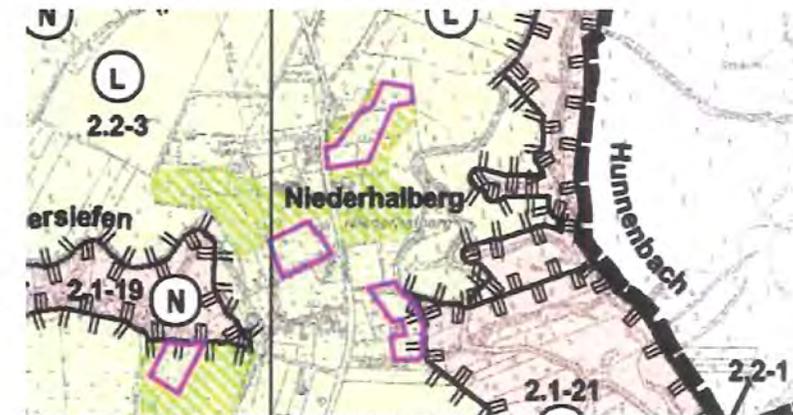
3.1 Landschaftsschutz

Niederhalberg liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche) des Rhein-Sieg-Kreises. Es grenzen Naturschutzgebiete östlich („Hunnenbach“) und westlich („Kälbersiefen“) an das Dorf an. Das NSG Hunnenbach ist ein zusammenhängendes Waldgebiet, das bis fast an das Dorf reicht.



Bestandsaufnahme Grün

Niederhalberg ist umgeben von nach dem Landschaftsplan 9 besonders geschützte Streuobstwiesen (ila umrandet), für die im Landschaftsplan spezielle Festsetzungen getroffen sind. Außerdem liegen in Ortsrandlage nach dem Landschaftsplan als Ziel Maßnahmenräume zur Anlage naturnaher Lebensräume (grüne Schraffur).



Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche

3.2 Sonstige Schutzgebiete

Das FFH-Gebiet „Siegaue“, das 1,3 km von Niederhalberg entfernt ist, wird von der Planung nicht berührt.

Es befinden sich mehrere denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes:

- Fachwerkhofanlage „Auf dem Niederhalberg“ 7 (DL-112)
- Wegekreuz Ecke Zur Bitzel/ Auf dem Niederhalberg. (DL-196)
- Kriegerdenkmal an der Straße „Auf dem Niederhalberg“ (außerhalb, nördlich des Dorfes Richtung Oberhalberg)

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3.3 Vorhandene Flächennutzung

Niederhalberg liegt oberhalb der Bülgenauler Flussschleife wie auch das unmittelbar benachbarte Oberhalberg am Fuße des Stachelbergs. Dieser Höhenzug des Bergischen Landes ist etwa 180m üNNH hoch. Das Landschaftsbild ist geprägt durch diesen Übergang der Siegaue Richtung Bergisches Land.



Die Bebauung orientiert sich überwiegend auf die westlichen Flächen entlang der Straße „Auf dem Niederhalberg“. Bei den vorhandenen Häusern handelt es sich um max. zweigeschossige Gebäude mit geneigtem (Sattel-) Dach. Fast die Hälfte der Bebauung sind Fachwerkhäuser älteren Datums, teilweise noch mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die allerdings z.T. noch für Pferdehaltung genutzt werden. Die ursprünglich prägende landwirtschaftliche Nutzung in Niederhalberg ist mittlerweile aufgegeben. Zunehmend von Bedeutung sind Pferdehaltung und Holzwirtschaft.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen vorhandene, ehemals bäuerliche Hofstellen, in denen zwischenzeitlich der landwirtschaftliche Erwerb aufgegeben wurde, nachgenutzt und weiterentwickelt werden können. Eine Hofanlage steht unter Denkmalschutz. Gebäude wie Stallungen und Scheunen können zu Wohnen oder für Kleingewerbe-/Handwerksbetriebe umgenutzt werden.



landwirtschaftliche Nutzung am westlichen Ortsrand



Holzwirtschaft am südlichen Ortsrand

Ortsbildprägend sind die östlich der Straße Richtung Oberhalberg gelegenen, alten Streuobstwiesen, die Richtung Hunnenbachtal in Wald übergehen.



Freiflächen östlich



und westlich der Straße „Auf dem Niederhalberg“

Ab der 1960er Jahre begann in Niederhalberg eine Abkehr von traditionellen zu neuen Bauformen. Es entstanden neue moderne, maximal zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser.



Neuere Wohnbebauung

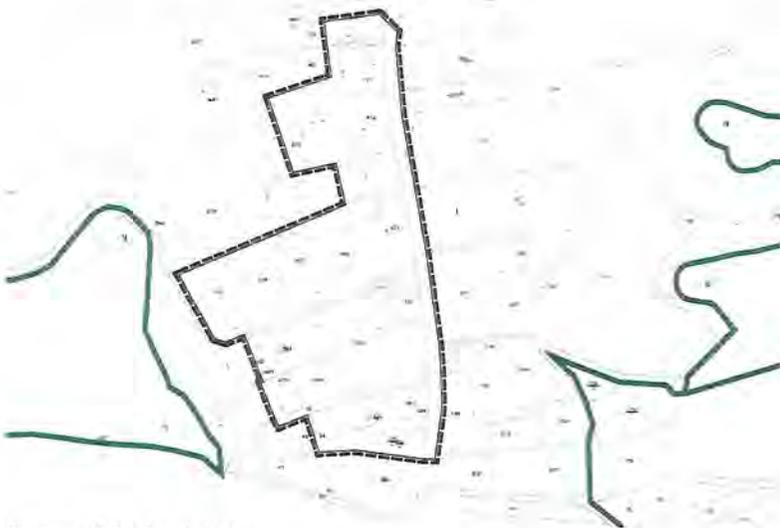


4. Planinhalt

Mit einer Zahl von 23 Wohngebäuden kann die Voraussetzung „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ bejaht werden. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist nicht erkennbar. Hinsichtlich der Vereinbarkeit einer Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S.d. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB bestehen keine Bedenken. Zudem besteht auch nicht die Gefahr der Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder von europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB. Zu beachten bleibt jedoch, dass die vorhandene Bebauung im vorgeschlagenen Satzungsgebiet komplett im Landschaftsschutzgebiet liegen, sodass bei geplanten Bauvorhaben innerhalb des vorgeschlagenen Satzungsgebietes eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde unabdingbar ist. Der Landschaftsschutz ist kein öffentlicher Belang, den § 35 Abs. 6 BauGB ausschließt. Die Untere

Naturschutzbehörde erteilt zur Schließung einer Lücke zwischen vorhandenen Gebäuden jedoch ggf. ausnahmsweise die Erlaubnis für ein Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt sind die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt. Die Außenbereichssatzung ist kein Instrument, eine Splittersiedlung in einer mit §35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB nicht zu vereinbarenden Weise zu erweitern. Die Außenbereichssatzung ist nur auf bebauten Bereich anzuwenden und bietet nun Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Innerhalb der Satzung können die vorhandenen Baulücken einer zweckmäßigen Wohnbebauung zugeführt werden. Die Neubebauung ist analog der umliegenden Bebauung als Wohnbebauung (als Einfamilienhausbebauung) mit Nebengebäuden auszuführen. Bauvorhaben innerhalb der Außenbereichssatzung unterliegen weiterhin den üblichen Prüfungskriterien nach § 35 BauGB. Dies bedeutet, dass für die Beurteilung von Bauvorhaben §34 BauGB, der verlangt, dass sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben, nicht anwendbar ist. Da auf Grundlage des „Einfügens“ somit keinen Einfluss auf die Gebäudegestaltung genommen werden kann, wurden zusätzliche Festsetzungen zu grundlegenden Gestaltungsmerkmalen in die Satzung aufgenommen, um ein den dörflichen Strukturen angepasstes Bauen zu erreichen. Dies betrifft insbesondere die Höhenfestsetzung und die Festsetzung zur traditionellen Dachform Satteldach. Eine einheitliche Dachlandschaft prägt den Ort entscheidend.



Abgrenzung der Außenbereichssatzung

Das am Ende des Weges „Zur Bitze“ gelegene Wohngebäude einschließlich der landwirtschaftlichen Nebengebäude wird nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen, weil direkt an diese Gebäude das Naturschutzgebiet Halberger Bachtal (2.1-19, siehe Auszug aus dem Landschaftsplan) angrenzt. Auch die sehr vereinzelt auf der östlichen Seite der Niederhalberger Straße gelegenen Gebäude werden nicht miteinbezogen, da die Bebauung auf dieser Straßenseite kein ausreichendes bauliches Gewicht hat. Eine bauliche Entwicklung auf dieser Straßenseite stellt eine unzulässige Erweiterung in den Außenbereich dar, zudem hier ökologisch wertvolle Streuobstwiesen zu finden sind.

Die Abgrenzung der Satzung wurde auf der Grundlage ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) Stand April 2018 des Rhein-Sieg-Kreises gezeichnet. Neubauten, die noch nicht in diesem Kataster eingetragen sind, fehlen daher auf der Kartengrundlage.

4.1 Art der Bebauung:

Die Satzung bezieht neben Wohnvorhaben auch Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, mit ein, um Nutzungsänderungen der ehemals landwirtschaftlich geprägten Hofanlagen zu ermöglichen.

4.2 Maß der Bebauung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben getroffen werden. Diese Möglichkeit wird aufgegriffen, um städtebaulichen Problemen vorzubeugen.



Vorhandene Baulücken (circa)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die GFZ im gesamten Satzungsgebiet von 0,3 entspricht dem Rahmen des dörflichen Bauens in Niederhalberg. Eine Unterschreitung der GFZ von üblicherweise 0,4 auf 0,3 ist aus städtebaulichen Gründen notwendig. Niederhalberg wird geprägt durch Freiflächen, insbesondere zwischen „Zur Bitze“ und „Bödinger Weg“. Aufgrund der Größe dieser Freifläche ist eine Reduzierung der GFZ städtebaulich sinnvoll, um eine lockere dorftypische Bebauung zu erzielen, die sich aus der näheren Umgebung ablesen lässt. Gemäß § 19 Bau NVO kann die GFZ durch Nebenanlagen überschritten werden.



Bebauungskonzept

Grundstücken zukünftige Bauvorhaben entlang der Straße errichtet werden.

Ebenfalls wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgesetzt. Anhand der Abbildung „Vorhandene Baulücken“ ist erkennbar, dass die Baulücken in Niederhalberg alle über 700m² groß sind. Ziel ist, dass die vorhandenen Baulücken nicht verdichtet bebaut wird. Das erhaltenswerte dörfliche Bild ist wesentlich durch eine offene, großzügige Bauweise geprägt. Dies ist in Niederhalberg nur durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße steuerbar, um die vorhandene typische Bebauungsstruktur zu bewahren. Das Baukonzept zeigt auf, wie die vorhandenen Baulücken entsprechend dieser Festsetzung maximal bebaut werden können. Die Außenbereichssatzung setzt keine überbaubare Baufläche (Baufelder) – wie ein qualifizierter Bebauungsplan – fest.

Außerdem ist eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 25m ab der von der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt, um zu gewährleisten, dass auf den großen

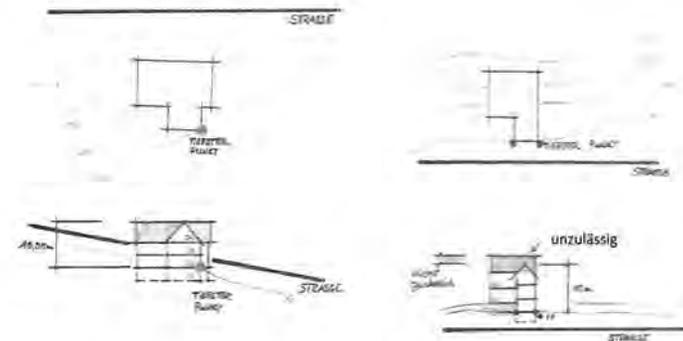
Eine Bebauung der tiefen Grundstücke in 2. Reihe in den rückwärtigen Garten und Freiflächen soll damit nicht möglich sein. Städtebauliches Ziel ist ein harmonisches Ortsbild und Ortsrand. Innerhalb der Satzungerweiterung werden maximal zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur und sollen das Entstehen unmaßstäblicher Baukörper verhindern.

Da durch eine Festsetzung von Vollgeschossen die Höhenentwicklung kaum gesteuert werden kann, werden die Gebäude-/First- und Traufhöhen bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe liegt bei maximal 10m und die Traufhöhe bei bis zu 7,50m jeweils lotrecht gemessen über dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes. Damit wird eine der Umgebungsbebauung und dem natürlichen Gelände angepasste Höhendimensionierung neuer Wohnhäuser gewährleistet und es werden zu hoch wirkende Gebäude ausgeschlossen. Diesen Rahmen halten die vorhandenen Gebäude ein. Die Hangneigung würde es ermöglichen, ohne zusätzlichen Geländebezug, Gebäude zu errichten, die talseitig mehr als zweigeschossig sichtbar sind. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass modernen Ansprüchen an Wohnen gerechte Wohngebäude errichtet werden können.

Die zulässige Trauf- und Firsthöhe wird dabei auf das natürliche, vor Baubeginn unveränderte, gewachsene Urgelände bezogen. Nach einem Urteil des VGH Bayern von 2010 ist diese Regelung für eine Außenbereichssatzung wirksam. Diese „Regelungen sind ausreichend bestimmt. Die Regelung über die Begrenzung der Wandhöhe ist nicht deswegen unbestimmt, weil das natürliche Gelände als unterer Bezugspunkt festgelegt wurde. Unter der natürlichen Geländeoberfläche ist die gewachsene, und für einen längeren Zeitraum nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Oberfläche eines Grundstückes zu verstehen. Der Bestimmtheit der Regelung steht nicht entgegen, dass das natürliche Gelände verändert werden kann.“ (VGH Bayern vom 28.06.2010 AZ 1B09.1911)

Bei dem Begriff der Geländeoberfläche wird von einer „natürlichen“ Geländeoberfläche ausgegangen, folglich dem vorhandenen oder gewachsenen Boden. Diese Geländeoberfläche ist nicht künstlich durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert. Es ist zwar möglich nach Baubeginn Abgrabungen (z.B. für Lichtschächte) oder Aufschüttungen (z.B. für Terrassen) vorzunehmen, grundsätzlich aber nicht solche, die die Geländeoberfläche verändern (z.B. Abgrabungen über die gesamte Seite eines Hauses).

Die beiden folgenden Skizzen verdeutlichen diese Höhenfestsetzung beispielhaft mögliche Gebäude im hängigen Gelände



Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über der jeweiligen Geländehöhe stellt bei Satteldächern die mögliche Firsthöhe dar. Bei stärkerer Hangneigung ist die maximale Gebäudehöhe so festgesetzt, dass ein turmartiges Herausragen des Gebäudes talseits und damit eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes, nicht zulässig ist. Andererseits ist nicht auszuschließen, wie im beigefügten Schnitt ersichtlich, dass das Gebäude bergseits an der Straße deutlich niedriger ist. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung wird dieses „Worst-Case-Szenario“ im Kauf genommen, um zu verhindern, dass bei Ausnutzung der maximalen Höhen ohne Bezug auf den tiefsten Geländepunkt talseits mehr als zwei Vollgeschosse sichtbar werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise um bis zu 1m durch Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung von Sonnenenergie überschritten werden. Damit wird der Einsatz der Solarenergie ausdrücklich unterstützt.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung unterliegen Bauvorhaben auch den sonst üblichen Prüfungskriterien nach § 35 BauGB.

4.3 Dachform/-neigung

Es sind nur Satteldächer zulässig. Ein insgesamt ruhiges Erscheinungsbild des Dorfes wird durch eine einheitliche Dachlandschaft erreicht.

4.4 Anzahl Wohneinheiten

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der vorhandenen dörflichen Struktur durch eine ortsuntypische Verdichtung wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude beschränkt. So können beispielsweise zwei Generationen ein Haus gemeinsam in getrennten Wohnungen nutzen. Mehrfamilienhäuser, für die die Erschließung nicht ausreichend geeignet ist und die auch nicht in die dörflichen Strukturen passen, werden

somit ausgeschlossen. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten sind auch die Erschließungsanlagen ausreichend.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Niederhalberg ist über die Gemeindestraße „Auf dem Niederhalberg“ an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Buslinie (592) fährt nur an Schultagen zu den üblichen Schulzeiten den Ortsteil an. Der ÖPNV ist durch das AST (Anrufsammeltaxi) sichergestellt. Die Haltestelle befindet sich an der Straße „Auf dem Niederhalberg“.

Geplante Bauvorhaben sind nur genehmigungsfähig, wenn die Erschließung ausreichend gesichert ist. Die Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. In diesem ist auch die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks, rechnerisch nachzuweisen. Die vorhandene Bebauung ist an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. In einzelnen Teilabschnitten der Straße „Auf dem Niederhalberg“ liegt zudem ein Regenwasserkanal, der in den Kälbersiefen entwässert. Ggf. sind neue Regenwasserkanäle zu bauen. Ausnahmen gelten für kleinere Grundstücke mit bis zu 800m² abflusswirksamer Fläche. Nach DIN 1986 ist ein Überflutungsnachweis der öffentlichen Bereiche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Eine Ableitung des Regenwassers auf öffentliche Flächen (Straßen) oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig

6. Eingriffsregelung

Bei der Außenbereichssatzung, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, kann von einem Umweltbericht abgesehen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten. Da die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unberührt bleiben und die Zulassung weiterhin nach § 35 BauGB erfolgt, ist trotzdem die Kompensation wie bei jeder Baugenehmigung für Bauvorhaben im Außenbereich zu beachten. Eine Umweltprüfung ist durch das BauGB für eine Außenbereichssatzung nicht vorgeschrieben. Bei den Baulücken handelt es sich ausschließlich um Weiden- oder Wiesenflächen ohne Bewuchs. Das Flurstück 716 wird als Hausgarten genutzt. Eine Ausgleichspflicht sowie die Artenschutzprüfung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bearbeitet.

7. Hinweise

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Berücksichtigung der Energieeffizienz bei Baumaßnahmen sowie der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom werden daher im Satzungsgebiet ausdrücklich begrüßt.

8. Verfahren

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung AS 07.3 Hennef (Sieg) – Niederhalberg wurde im Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 20.11.2018 beschlossen.

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018 S. 421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV S.759, ber.2019 S.23)

10. Anlagen

- Abgrenzungsplan
- Textliche Festsetzungen

aufgestellt:
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
53773 Hennef, den 06.06.2019