



Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 03.4 - Hennef (Sieg) – Stoßdorf West -



**Städtebauliches Konzept
Bodenordnung**

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung
Gertraud Wittmer und Tilman Trauschke

Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 03.4 liegt am Westrand von Stoßdorf und damit am Stadtrand des Hennefer Zentralorts, westlich der Ringstraße, nördlich der Albertstraße. Straßenrandbegleitend handelt es sich um eine Einfamilienhausbebauung mit tiefen Gärten, die sich bis zu dem landwirtschaftlichen Weg, der die Grenze zwischen Siedlung und Landwirtschaftlicher Nutzung bildet, erstrecken.



Abb. 1: Ist-Situation im Plangebiet (Quelle: GISNET Stadt Hennef)

Planungsrechtlich sind die Flächen am westlichen Ortsrand von Stoßdorf im FNP 2018 als Wohnbaufläche dargestellt. Ein verbindliches Planungsinstrument (Bebauungsplan) besteht derzeit nicht. So sind Bauvorhaben in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Stoßdorf gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

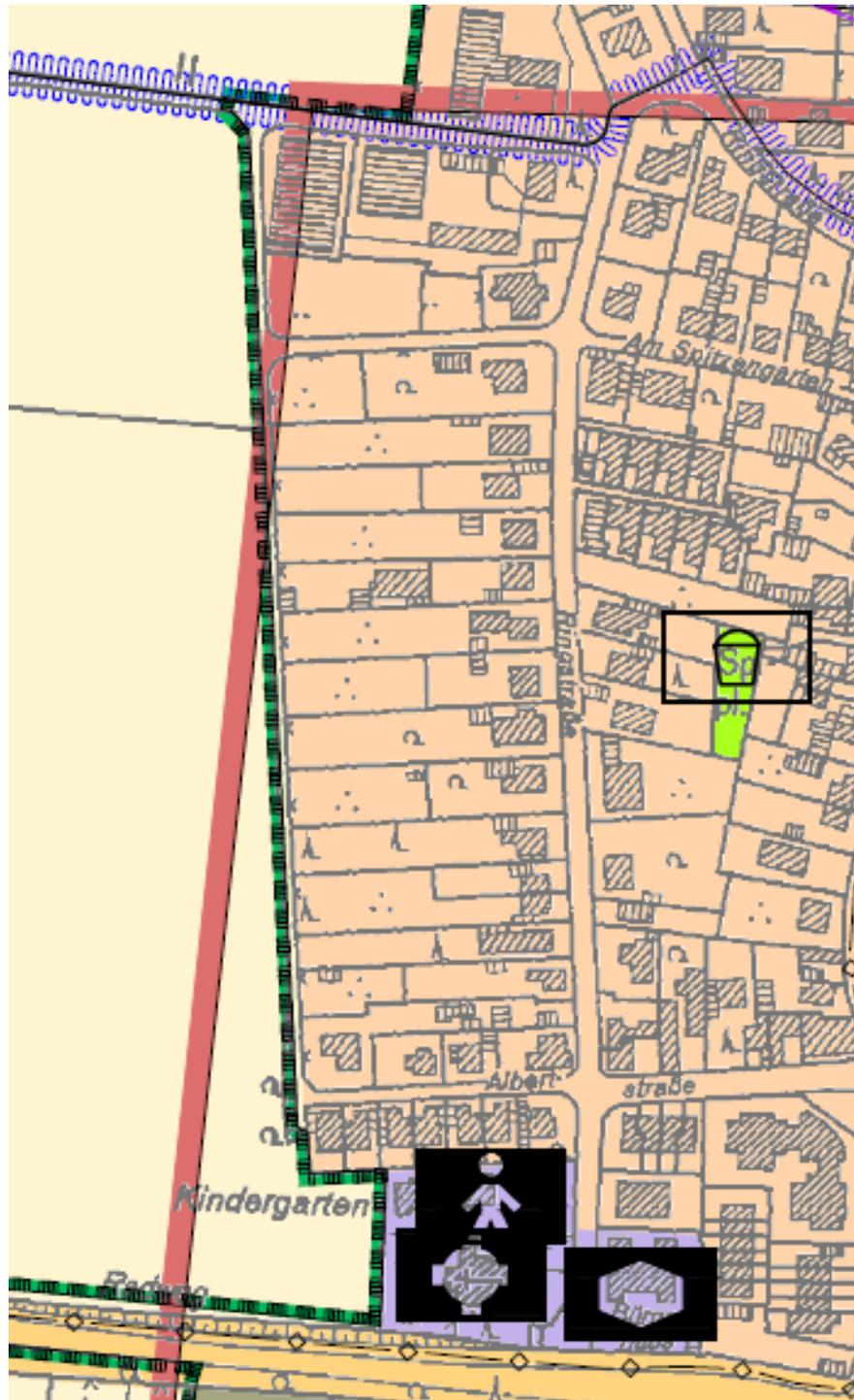


Abb. 2: FNP Stadt Hennef

Bauwunsch

2019 wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses in der Ringstraße 109 für die Grundstücke Gemarkung Geistingen, Flur 3,1 Nr.445 und 448 gestellt. Bei der gewünschten Bebauung handelt es sich um eine Hinterlandbebauung. Es gibt nach der Rechtsprechung des OVG NRW zwar keinen allgemeinen Grundsatz, wonach eine Hinterlandbebauung von vornherein als städtebaulich unerwünscht gilt und damit gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB unzulässig wäre. Die Fläche, die nunmehr bebaut werden soll, ist allerdings bislang weitestgehend frei von Wohngebäuden und wird durch seine Nutzung als Garten- und Grünfläche geprägt. Dieser Gartenbereich ist klar getrennt von dem vorderen an der Ringstraße gelegenen bebauten Bereich; die faktische hintere Baugrenze wird klar überschritten. Das Gebäude „Ringstr. 105/105a“ kann in diesem Fall nicht als Vergleichsobjekt herangezogen werden, da es sich bei der Nr. 105a um einen Anbau an die Nr. 105 handelt und nicht, wie vorliegend beantragt, um ein freistehendes Gebäude. Insofern fügt sich das Bauvorhaben nicht ein.

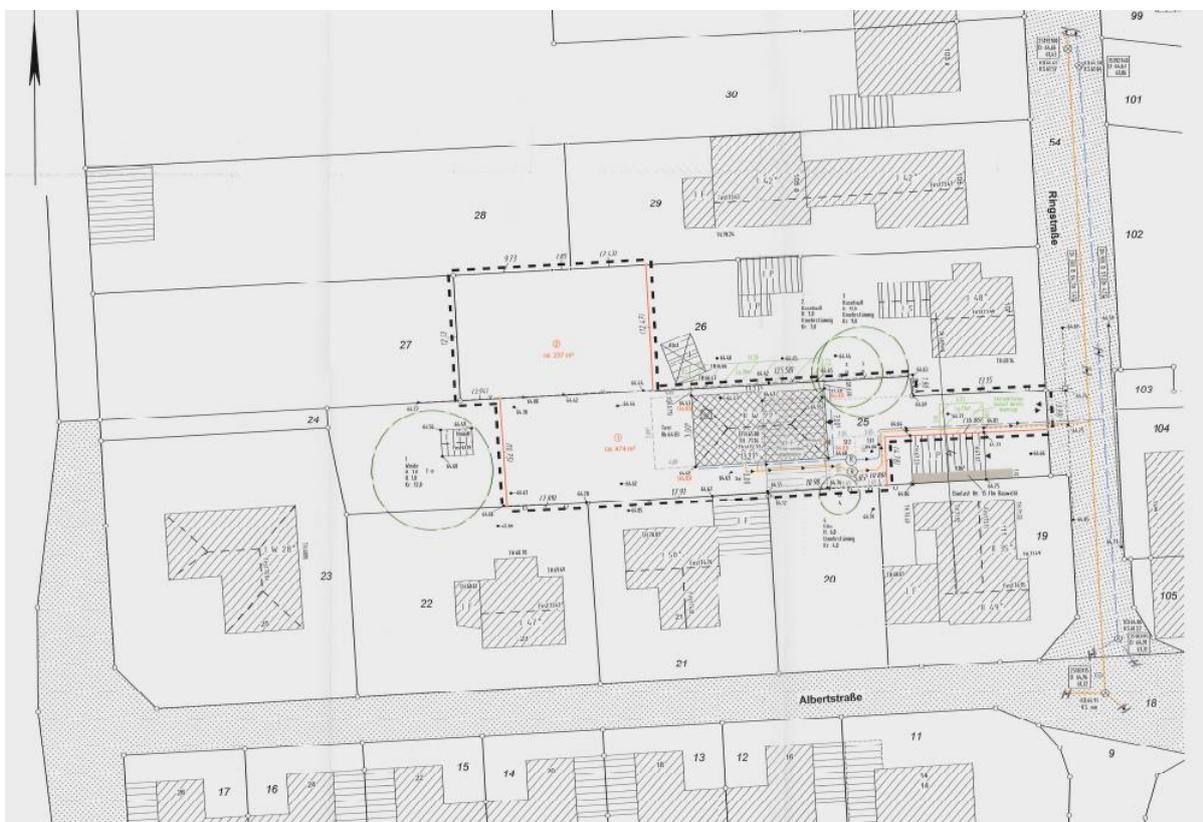


Abb. 3: Bauantrag Ringstr. Nr. 109 „Gemarkung Geistingen, Flur 31, Nr.445 und 448“

Es ist davon auszugehen, dass sich Bauwünsche für weitere der tiefen Grundstückspartellen anschließen. Dies würde zu einer insgesamt ungeordneten Bebauung führen.

Ziel der Stadt Hennef ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in ihrem Stadtgebiet. Die Nachfrage nach Bauland ist kontinuierlich im Stadtgebiet und im Rhein-Sieg-Kreis hoch. Städtebaulich ist es umso sinnvoller, die Wohnbauflächendarstellung des FNPs an dieser Stelle umzusetzen und die tiefen, rückwärtigen Gartenflächen durch eine geregelte Nachverdichtung behutsam und effektiv zu entwickeln. Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der eine neue Erschließung und verbindliche Baugrenzen festsetzt, wird ausgeschlossen, dass eine ungeordnete Bebauung in 2. oder 3. Reihe entsteht und ermöglicht, dass ein neuer Ortsrand Stoßdorfs an dieser Stelle ausgebildet wird.

Veränderungssperre

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde in der vorgenannten Sitzung eine Beschlussempfehlung für eine Veränderungssperre in diesem Bereich an den Stadtrat ausgesprochen. Die Veränderungssperre soll bauliche Veränderungen auf den Parzellen im Plangebiet verhindern, die zu einer ungeordneten Entwicklung der Hinterliegerbereiche führen könnten.

Bauleitplanverfahren

Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 3,97 ha kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. ein sogenanntes beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung gilt nur für Bebauungspläne von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² Grundfläche, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs.4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Grundbesitzverhältnisse im Plangebiet

Parallel zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes ist die Berücksichtigung der Grundbesitzverhältnisse für das Plangebiet von wesentlicher Bedeutung. Die Stadt Hennef besitzt im Plangebiet ausschließlich die Flächen der vorhandenen Erschließung (siehe gelbe Flächen in der Abb. Nr.1), d.h. die Parzellen der Ring- und der Albertstraße und die Parzellen der landwirtschaftlichen Wege. Diese Parzellenbreiten sind nicht ausreichend für Wohnstraßen nach heutigem Standard.

Abb. 5 zeigt die aktuellen Grundbesitzverhältnisse im Plangebiet nach den Katasterinformationen, die der Stadt Hennef vorliegen. Alle Parzellen innerhalb einer rot umrandeten Fläche mit derselben Nummer befinden sich jeweils in einer Hand bzw. Eigentümergemeinschaft.

Bodenordnung

Bodenordnung bezeichnet die hoheitliche Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse. Zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten können Grundstücke durch Umlegung neu geordnet werden. Mit der Umlegung werden vornehmlich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bebaute und unbebaute Grundstücke so geordnet, dass die Zielsetzung des Bebauungsplanes erreicht werden kann. Durch die Neuordnung entstehen nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke. Grundlage für die Neuordnung ist in den meisten Fällen ein Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zur Erschließung und Neugestaltung eines Baugebietes. Neben der Neuordnung der Grundstücke werden auch die Flächen für die Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze) einschließlich Grünflächen sowie die Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bereitgestellt.

Je aufwendiger und umfangreicher die Bodenordnung, die für die Umsetzung eines Städtebaulichen Konzeptes erforderlich ist, desto aufwendiger und langwieriger ist die Umsetzung des Konzeptes. Insbesondere für jegliche Erschließungsform inmitten oder am Rande des Plangebiets ist eine Bodenordnung im Plangebiet erforderlich. Dies gilt nicht nur für den Bau einer Planstraße, sondern auch für die Verbreiterung der zuführenden Straßen am nördlichen oder südlichen Rand des Plangebietes auf das notwendige Mindestmaß einer funktionsfähigen Erschließung. So lässt sich die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 03.4 für die Stadt Hennef ohne Eingriff ins Eigentum der entsprechenden Straßenverkehrsflächen nicht umsetzen (die Eigentümerin der Parzelle Nr. 3 - landwirtschaftliche Fläche westlich des landwirtschaftlichen Weges am Rande des Plangebiets - hat bereits schriftlich erklärt, dass sie nicht bereit ist, Fläche zur Entwicklung des Plangebiets zur Verfügung zu stellen). Ein Städtebauliches Konzept mit Baufensterfestsetzungen, die sich nur durch die vorherige Änderung der vorhandenen Parzellenzuschnitte auch tatsächlich ausnutzen lassen, macht die erforderliche

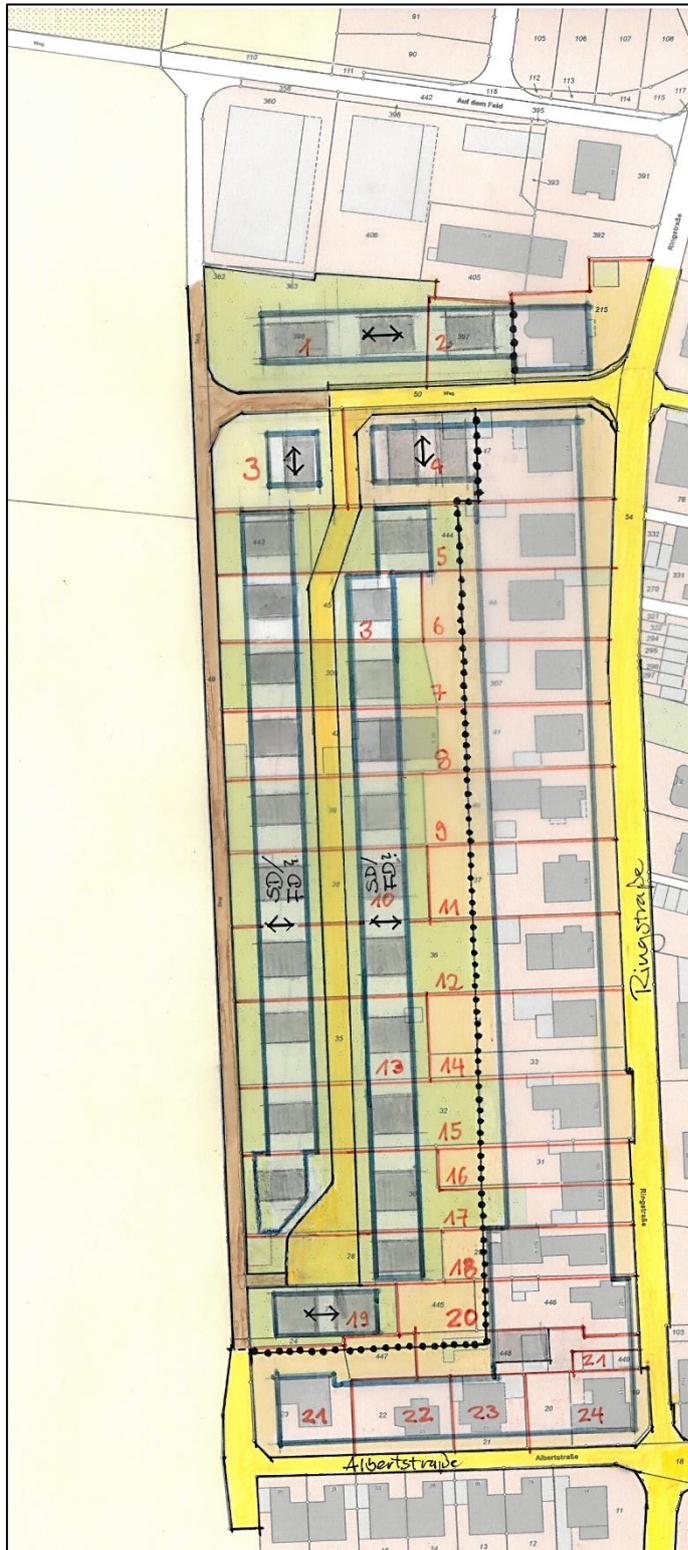
Bodenordnung noch komplexer und zeitaufwendiger. Eine Bodenordnung mit geänderten Zuschnitten privater Parzellen untereinander ließe sich nur auf dem Wege der amtlichen Umliegung durchsetzen. Das städtebauliche Konzept hat somit das vorrangige Ziel eine sowohl städtebaulich geordnete als auch für jeden Eigentümer wirtschaftlich attraktive Nachverdichtung des Plangebiets zu ermöglichen. Gleichzeitig ist ein geringstmöglicher Eingriff in bestehende Grundstückszuschnitte und eine möglichst gleichmäßige Verteilung des von Privat an die Stadt Hennef abzutretenden Straßenbaulands zu berücksichtigen.



Abb. 5: Grundbesitzverhältnisse im Plangebiet

Städtebauliches Konzept

Das Amt für Stadtplanung- und entwicklung der Stadt Hennef hat einen Entwurf zur Nachverdichtung des Plangebietes entwickelt.



Entwurf: Stichstraße optimiert auf Bodenordnung

Erhalt des Feldweges als landwirtschaftlicher Weg, neue Erschließung als Stichweg mit Wendehammer
~ 29 WE Doppel/Einzelhäuser



- Tiefe Grundstücke können alle optimal baulich ohne Umlegungsverfahren genutzt werden
- Schaffung eines neuen harmonischen Ortsrandes Richtung Westen
- Berücksichtigung des im Bauantragsverfahren befindlichen und vorerst abgelehnten Gebäudes
- Angemessene, dorftypische Nachverdichtung mit lockerer Einfamilienhausbebauung
- Weitgehende Verkehrsentslastung der sehr schmalen Albertstraße



- Erschließung nur möglich bei Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer
- Aufgabe des Bauunternehmens und Aufgabe der Lagerplätze mit Abriss der Garagen
- Keine Realisierung in Teilabschnitten

Abb. 6: Entwurf „Stichstraße optimiert auf Bodenordnung“



Abb. 7: Entwurf „Stichstraße optimiert auf Bodenordnung“

Wesentlicher Vorzug des Entwurfes ist, dass er keinen Neuzuschnitt der privaten Grundstücksgrenzen erforderlich macht und die „Belastung“ der privaten Grundstücke durch den zur Erschließung notwendigen Abzug der Straßenverkehrsfläche möglichst gleichmäßig auf die privaten Grundstücke verteilt.

Verkehrerschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über die Ringstraße, deren derzeitiger Ausbauzustand bzw. Straßenquerschnitt für die Aufnahme von weiteren Ziel- und Quellverkehren nur unzureichend besteht bzw. dimensioniert ist, so dass hierfür Lösungen im Rahmen einer Ausbauplanung zu entwickeln sind. Derzeitige Überlegungen einer punktuellen Verkehrsberuhigung mit Fahrbahneinengungen sind bei der Weiterentwicklung notwendiger Ausbaustufen der Ringstraße zu berücksichtigen.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als reine Anlieger bzw. Stichstraße geplant. Sie verläuft ausgehend vom nördlichen Ast der als Fahrweg gewidmeten Ringstraße nach Süden durch das Plangebiet mit einer Wendeanlage an der Grundstücksgrenze vom Grundstück Ringstraße Nr. 109 abschließend. Die Wendeanlage ist insbesondere für das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen gemäß der Mindestvorgaben der RSAG geeignet. Von dort wird das Plangebiet über eine öffentliche Wegeparzelle fußläufig mit dem vorhandenen landwirtschaftlichen Weg am westlichen Plangebietsrand erschlossen. Dieser wird in seiner vorhandenen Parzellenbreite erhalten und schließt das Gebiet an das Fuß- / Radwegesystem an, so dass eine Fahrerschließung zu den neuen Einfamilienhausgrundstücken ausgeschlossen wird.

Die neue Planstraße mit 5,50 m Breite kann durch eine Gestaltung mit alternierenden Längsparkständen für Besucher, Baumstandorten und Pflasterflächen verkehrsberuhigt und differenziert gestaltet werden, so dass sie eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität erreicht.

Ver- und Entsorgung

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

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers werden im Rahmen eines Bodengutachtens geprüft. Auf Basis des Bodengutachtens wird geprüft, ob die Wasserdurchlässigkeit der Böden für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund geeignet ist. Sofern diese Eignung vorliegt, wird die Versickerung vor Ort bevorzugt.

Im Falle einer nur eingeschränkten Niederschlagswasserversickerung kann sich die Stadt Hennef gem. § 51a LWG NRW für eine Trennkana-
lisation in Verbindung mit einer ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers in einen Graben zur Ableitung in die Sieg entscheiden. Diese Regenwasserkanalisation ist vorhanden. Bei ihrer Dimensionierung werden die jetzt zur Erschließung vorgesehenen Flächen berücksichtigt, so dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser problemlos eingeleitet werden kann. Die wasserrechtlichen Einleitungsgenehmigungen liegen vor.

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

Zur Sicherung der Leitungstrassen ist die Verlegung und Neutrassierung einer Filterrückspülwasserleitung des Wahnbachtalsperrenverband (WTV) erforderlich.

Diese verläuft derzeit mittig im nördlichen Erschließungsast der Ringstraße zu einem nahegelegenen Brunnen in der Siegaue und schränkt so die Mindestabstände zur Verlegung weiterer Versorgungsleitungen ein.

Zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität ist alternativ die Errichtung einer Trafostation im Plangebiet möglich, die in ihrer Lage durch das Zeichen „Versorgungsanlage Elektrizität“ im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen, sofern diese zusätzlich erforderlich werden.

Um die Müllentsorgung des Plangebietes sicherzustellen, wird die Planstraße so geplant, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug über die Verknüpfung mit der Ringstraße abgeleitet wird.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Hinblick auf die geplante kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur und entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten. Auf diese Weise soll der mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden. Dieses gilt auch für die bestehenden bebauten Grundstücke. Eine Ausnahme bildet hierbei das bereits in zweiter Baureihe errichtete Bestandsgebäude Ringstraße 89a, das eine Bauunternehmung bzw. einen Familienbetrieb der Baubranche beherbergt, der sich im gleichen Eigentum befindet wie das in erster Baureihe befindliche Wohnhaus Ringstraße 89.

Das beabsichtigte städtebauliche Konzept sieht unter Wahrung bestehender Parzellenschnitte aber auch zur Vermeidung eines zeitintensiven und konflikträchtigen Umlegungsverfahrens die Überplanung des Grundstückes vor. Das Grundstück ist im Zuge der Neuerschließung als Wohnbaugrundstück geplant.

Städtebauliche Idee für Neubebauung

Die Struktur des Wohngebietes orientiert sich an der vorhandenen Gebäudestruktur der Einzel- und Doppelhäuser der Umgebungsbebauung sowie an der Siedlungsrandlage mit geringer baulicher Dichte.

Bewusst werden auf den neu geschaffenen Grundstücken entlang der Planstraße nur Einzelhäuser zugelassen, um durch die offene Bebauung mit Grenzabstand einen aufgelockerten Siedlungsrand zu ermöglichen. Dementsprechend wird eine niedrige GRZ anvisiert. Die geplante offene Bebauung und Höhenbegrenzung mit einer für das gesamte Baugebiet beabsichtigten Grundflächenzahl von maximal 0,3 ermöglichen, kombiniert mit Festsetzungen zur Grundstücks- bzw. Ortsrandeingrünung, eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild. Insgesamt entstehen entlang der Planstraße 26 Grundstücke mit neuem Baurecht für freistehende Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 370m².

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische und unerwünschte Verdichtung (z. B. Mehrfamilienhäuser) wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude beschränkt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten können zum einen die Erschließungsanlagen, einschließlich derjenigen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Zum anderen wird einer unverträglichen Verkehrsbelastung der bestehenden Straßen entgegengewirkt, die aus einer zu großen Zahl an Wohneinheiten resultieren würde.

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden differenzierte Höhenfestsetzungen für die Neubebauung entwickelt, um so einerseits Spielräume bei der Architektur der Einfamilienhäuser zu erhalten, andererseits aber die Kubatur und Höhenentwicklung zu steuern. Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

Aufgrund der Siedlungs- bzw. Ortsrandlage des Plangebietes und der damit verbundenen Fernwirkung des entstehenden Wohngebietes wird die Stellung der baulichen Anlagen und damit die Hauptfirstrichtung der Gebäude für die Neubauf Flächen festgesetzt. So wird ein insgesamt unruhiges Erscheinungsbild durch häufigen Wechsel der Dachausrichtung vermieden. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung und „Dachform Satteldach“ überwiegend giebelständig zur Planstraße orientiert sich vorrangig daran, dass

- sich durch die längsorientierte Gebäudestruktur ein offener Siedlungsrand erzielen lässt,
- möglichst viele der Baukörper dadurch eine energetisch optimale Süd- und Westausrichtung erhalten,
- die Baukörper sich gegenseitig geringer verschatten und
- dadurch gut nutzbare Garten- und Freibereiche entstehen.

Garagen / Carports und Stellplätze sind zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung rückwärtiger Grundstücksgärten sowie nutzungsbedingter Beeinträchtigungen sämtlicher Freiraumqualitäten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Vor Garagen / Carports und Stellplätzen muss eine Zufahrt als 2. Stellplatz eingerichtet werden.

Umgang mit Bestandsbebauung

Die straßenrandbegleitende Bestandsbebauung entlang der Ring- und der Albertstraße, die nach § 34 BauGB entstanden ist, wird durch eine Baufensterfestsetzung erstmalig planungsrechtlich gesichert. Das beabsichtigte Baufenster entlang der Ringstraße beinhaltet mit einer variierenden Tiefe von 25 bis 34 m auch vorhandene Nebengebäude und Anbauten der Bestandsbebauung, wie z.B. auf dem Grundstück Ringstraße Nr. 105/105a, so dass sich auch der „Bauwunsch Ringstraße Nr. 109“ umsetzen lässt. Alle übrigen Festsetzungen zu diesem Teil des Plangebiets werden nach Analyse des baulichen Bestandes entwickelt.

Flächenbilanz Entwurf

Gesamtfläche Geltungsbereich Bebauungsplan:	~ 39.680 qm (100 %)
davon anteilig Bauflächen (WA) :	~ 29.190 qm (73,5%)
davon WA neu:	~ 13.490 qm (46,2%)
davon WA Bestand:	~ 15.700 qm (53,8%)
davon anteilig Verkehrsflächen :	~ 6.690 qm (16,9%)
davon Planstraße:	~ 1.730 qm (25,9%)
davon Straßenbestand	~ 3.300 qm (49,3%)
davon Gehwegbestand:	~ 1.660 qm (24,8%)
davon anteilig Landwirtschaftliche Flächen :	~ 3.800 qm (9,6%)

Umsetzung

Der Entwurf macht keine Änderung privater Grundstückszuschnitte untereinander durch die öffentliche Hand notwendig. Eine Teilung der tiefen Grundstücke zwischen „Ringstraße“ und „Planstraße“ zum Zwecke des Verkaufs eines der neu entstehenden Baugrundstücke an private Dritte bleibt den Eigentümern vorbehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 03.4 lässt sich ohne Eigentümerwerb festgesetzter öffentlicher Verkehrsflächen der Stadt Hennef als zukünftiger Straßenbaulastträger nicht umsetzen, da keinerlei Baurechte auf den Baugrundstücken, deren Erschließung ausschließlich über die neue Planstraße erfolgen kann, von privaten Grundstückseigentümern zu verwirklichen wäre.

Folgende Umsetzungsstrategie ist möglich:

Amtliche Umlegung

Ziel einer Baulandumlegung ist es, den Zuschnitt von Grundstücken neu zu ordnen, um eine plangerechte und zweckmäßige bauliche Nutzung zu ermöglichen. Das Baugesetzbuch sieht in den §§ 45 BauGB mit der Umlegung ein hoheitliches Verfahren zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse an Grundstücken vor. Eine „Amtliche Umlegung“ muss von der Gemeinde in eigener Verantwortung angeordnet und durchgeführt werden in § 46 Abs. 1 BauGB. Das Umlegungsverfahren endet mit dem durch Beschluss aufzustellenden Umlegungsplan in § 66 Abs. 1 BauGB. Mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans wird der bisherige Rechtszustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand in § Variant2 Abs. 1 BauGB ersetzt.

Die „Amtliche Umlegung“ schränkt die verfassungsrechtlich gewährleistete Verfügungsfreiheit der Eigentümer ein und kann notfalls auch gegen den Willen einzelner Eigentümer erfolgen.

Grundstücksneuordnungen unterliegen grundsätzlich der Grunderwerbssteuer. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3b Grunderwerbssteuergesetz ist aber nach dem Bundesbaugesetz der Übergang des Eigentums im Umlegungsverfahren von der Grunderwerbssteuer ausgenommen, wenn der neue Eigentümer in diesem Verfahren als Eigentümer eines im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücks Beteiligter ist.

Die Verfahrenskosten und die nicht durch die Abschöpfung eines evtl. Umlegungsvorteils gedeckten Sachkosten verbleiben bei der Stadt Hennef. Notargebühren oder Eintragungsgebühren für die öffentlichen Bücher sind nicht zu errichten.

In der Regel dauert ein amtliches Umlegungsverfahren mehr als zwei Jahre. Diese Zeit addiert sich noch zur ebenfalls mindestens zweijährigen Aufstellung des Bebauungsplans. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit diese Verfahren parallel laufen zu lassen. Dies hätte zum einen den enormen Vorteil, dass Belange und Wünsche der Eigentümer frühzeitig mit eingebracht werden können und eine komplizierten Änderungen nach Beschluss des Bebauungsplan beantragt werden müssten.

Fazit

Städtebaulich wird der erarbeitete Entwurf als Grundlage für die Aufstellung des BP Nr. 03.4 Stoßdorf West empfohlen.

Zur Bodenordnung sollte entschieden werden, ob der Fokus auf der Realisierung des Baugebietes auf der verhältnismäßig kurzfristigen, ca. 4 -jährigen Variante zur Deckung aktuellen Wohnraumbedarfs liegt.

In jedem Fall ist die zeitliche Perspektive zur Umsetzung der Wohnsiedlung mit den Eigentümern zu Beginn des Plangebiets offen zu kommunizieren und die jeweiligen grundstücksbezogenen und wirtschaftlichen Konsequenzen für die Eigentümer aufzuzeigen.