



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2022/3459

Anlage Nr.: _____

Datum: 13.05.2022

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

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 12.12 Hennef (Sieg) Uckerath, Südost

Antrag der CDU-Fraktion, FDP-Fraktion und der Fraktion „Die Unabhängigen“:
„Baulandentwicklung dort, wo die Infrastruktur vorhanden ist“ vom 15.11.2021

Antrag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: „Duales Wasserversorgungssystem im Bereich des geplanten Siedlungsgebietes Uckerath Süd in Verbindung mit Unterflur-Regenwasser-Zisternen“, vom 11. Dezember 2018

Antrag der CDU-Fraktion „Bebauungsplan Uckerath Süd-Ost, Berücksichtigung einer Fläche zur Bebauung mit einem Seniorenwohnheim /Wohnen für „Betreutes Wohnen, Suche nach einem Träger“ vom 12.10.2018

Antrag der SPD-Fraktion „Bezahlbares Wohnen im Neubaugebiet Uckerath Süd-Ost, Flächen-erwerb, kooperative Baulandentwicklung mit der NRW.URBAN“, vom 08.10.2018

Antrag der CDU-Fraktion: „Schaffung eines Anlaufpunkts für Jugendliche im Gebiet Uckerath Süd/Ost“ vom 22.09.2019

Antrag der CDU-Fraktion: „Straßenbenennung in neuen Baugebiet im Uckerather Süd-Osten nach bekannten und verdienten Uckerather Persönlichkeiten“ vom 18.09.2018

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz beschließt:

1. Dem Antrag der CDU-Fraktion, der FDP-Fraktion und der Fraktion „Die Unabhängigen“ vom 15.11.2021, dass die Entwicklung des BP 12.12. Uckerath Süd in dem Maße nicht weiterverfolgt werden solle, wird gefolgt. Die Entwicklung der Flächen Uckerath Südost (Kantelberg) zur Wohnsiedlung inklusive entsprechender Infrastruktur auf Basis des

vorliegenden städtebaulichen Konzeptes in Form einer Angebotsbebauungsplanung i.V.m. einer amtlichen Umlegung wird aufgegeben.

2. Die Flächennutzungsplandarstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche ermöglicht es, die Entwicklung des Gebiets zu einem späteren Zeitpunkt ggfs. in anderer Form wiederaufzunehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, alternative Möglichkeiten der Gebietsentwicklung zu prüfen und dem Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz zur Beratung vorzulegen.

3. Alle politischen Anträge mit Zielaussagen zur Gebietsentwicklung

- CDU-Fraktion, FDP-Fraktion und Fraktion „Die Unabhängigen“: Baulandentwicklung dort, wo die Infrastruktur vorhanden ist
- BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Antrag auf ein Duales Wasserversorgungssystem i.V.m. Unterflur-Regenwasser-Zisternen Uckerath Süd)
- CDU: Berücksichtigung einer Fläche zur Bebauung mit einem Seniorenwohnheim / Wohnen für „Betreutes Wohnen, Tagespflegeeinrichtung; Investor / Trägersuche
- SPD: Bezahlbares Wohnen im Neubaugebiet Uckerath Süd-Ost, Flächenerwerb, kooperative Baulandentwicklung mit der NRW.URBAN
- CDU: Schaffung eines Anlaufpunkts für Jugendliche im Gebiet Uckerath
- CDU: Straßenbenennung

haben sich damit bezogen auf die aktuelle Planung zur Gebietsentwicklung erledigt. Inhaltlich können sie zu einem späteren Zeitpunkt bei einer Wiederaufnahme der Gebietsentwicklung in anderer Form wieder aufgegriffen werden. Die Antragsteller werden entsprechend informiert.

4. Der Bebauungsplanaufstellungsbeschluss Nr. 12.12 Hennef (Sieg) Uckerath, Südost vom Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 14.03.2018 (Beschluss-Nr. 121) wird aufgehoben.

5. Der Beschluss des Städtebauliches Konzeptes vom Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 26.09.2018 (Beschluss-Nr. 136) wird aufgehoben.

6. Der Beschluss der Erweiterung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung Nr. 12.12 Hennef (Sieg) Uckerath, Südost vom Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 20.11.2018 (Beschluss-Nr. 160) wird aufgehoben.

7. Die zur Untersuchung, Planung und Erschließung des Gebietes geschlossenen Verträge mit Planungs- und Gutachterbüros werden wegen Aufgabe des Planungsziels vorzeitig gekündigt und schlussgerechnet.

Begründung

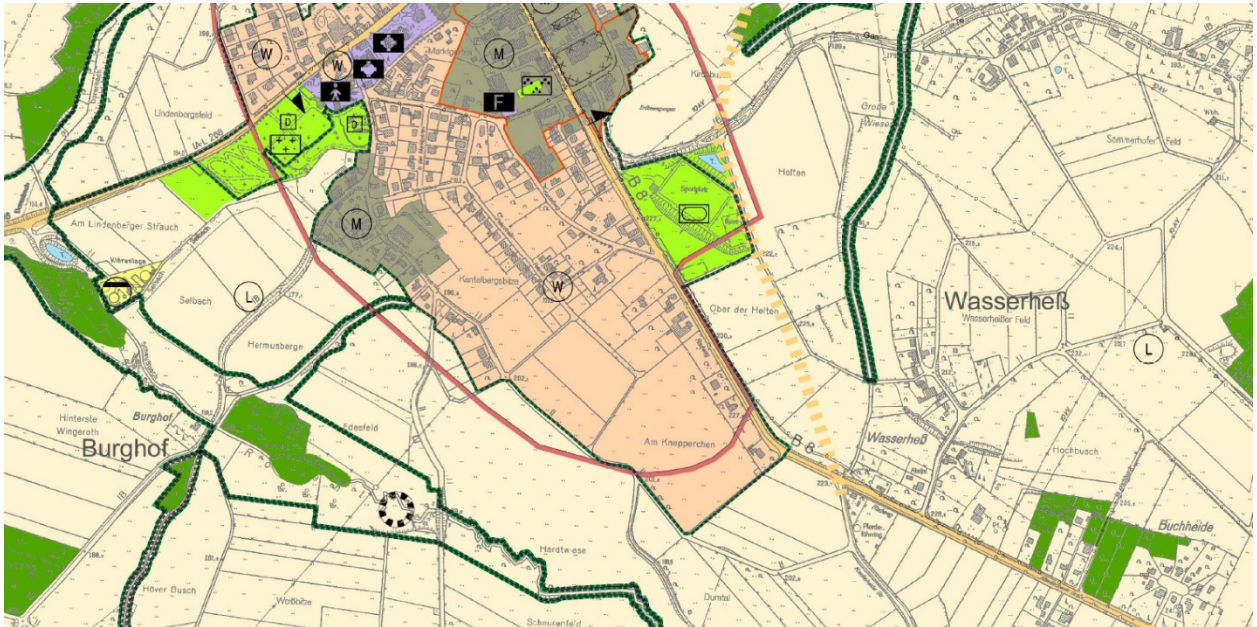
Bisheriges Verfahren

Die Flächen am südöstlichen Rand von Uckerath sind bereits seit Jahrzehnten immer wieder im Fokus der Stadtentwicklung in Hennef.

Für das Plangebiet liegt seit 2011 eine beschlossene Rahmenplanstudie Hennef, Uckerath-Südost durch das Planungsbüro SGP/Meckenheim vor, die den Standort unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren als grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet bewertet.

FNP 2018

Der Flächennutzungsplan 2018 stellt den überwiegenden Bereich des Standortes „3.7 Uckerath Süd, Kantelberg“ als Wohnbaufläche (W) dar, lediglich ein kleiner Teilbereich am nordwestlichen Rand des Plangebietes, in dem damals noch landwirtschaftlich genutztes Gebäude steht, ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt (siehe Begründung FNP). Damit kann ein Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2018

14.03.2018 - Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes, Anordnung der Umlegung

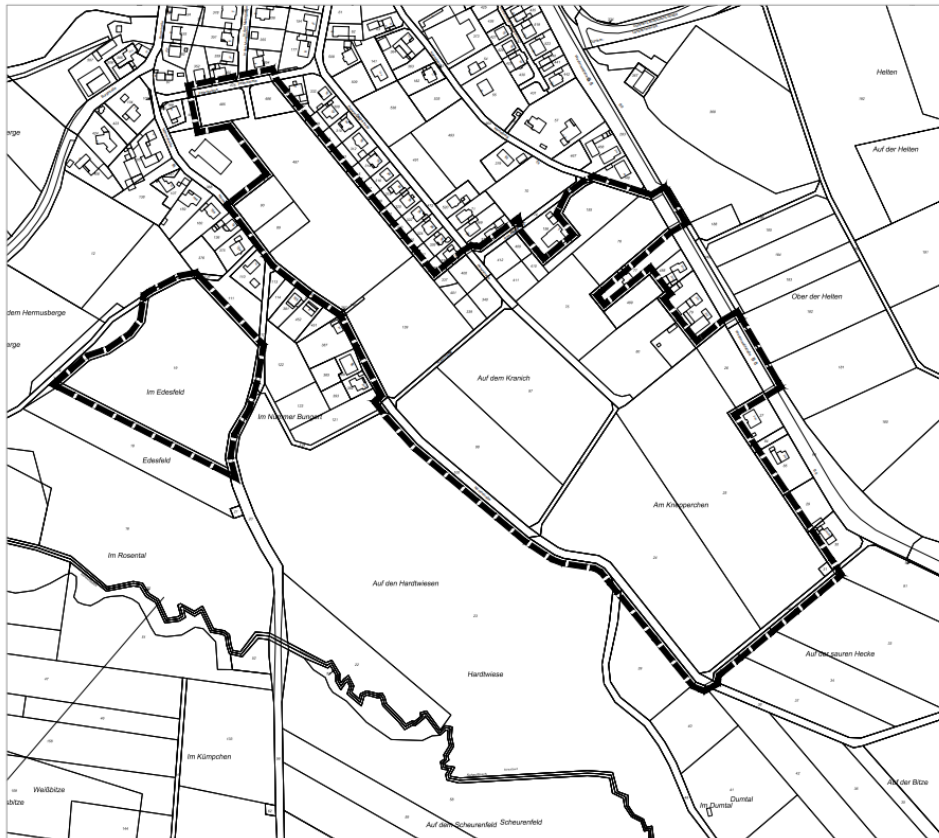
Aufbauend auf der FNP-Neuaufstellung erarbeitete das Amt für Stadtplanung- und Entwicklung das Entwicklungskonzept für den Stadtteil Uckerath vom Februar 2018, das die Eignung verschiedener Wohnbauflächen um Uckerath im Spannungsfeld zwischen Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsschutz erfasst und bewertet. Das Entwicklungskonzept für Uckerath wurde in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 14.03.2018 beschlossen.



Entwicklungskonzept Hennef Uckerath „Eignung von Wohnbauflächen um Uckerath im Spannungsfeld zwischen Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsschutz von Februar 2018

Nach diesem Konzept hat die Fläche 9 –Kantelberg, Südost nach Prüfung aller Belange eine positive Flächenbewertung erhalten und ist demnach vorrangig zu entwickeln. In Folge wurde in derselben Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12.12 Hennef (Sieg) Uckerath Südost gefasst und auch der Anordnungsbeschluss der Umlegung als Empfehlung für den Rat der Stadt Hennef beschlossen.

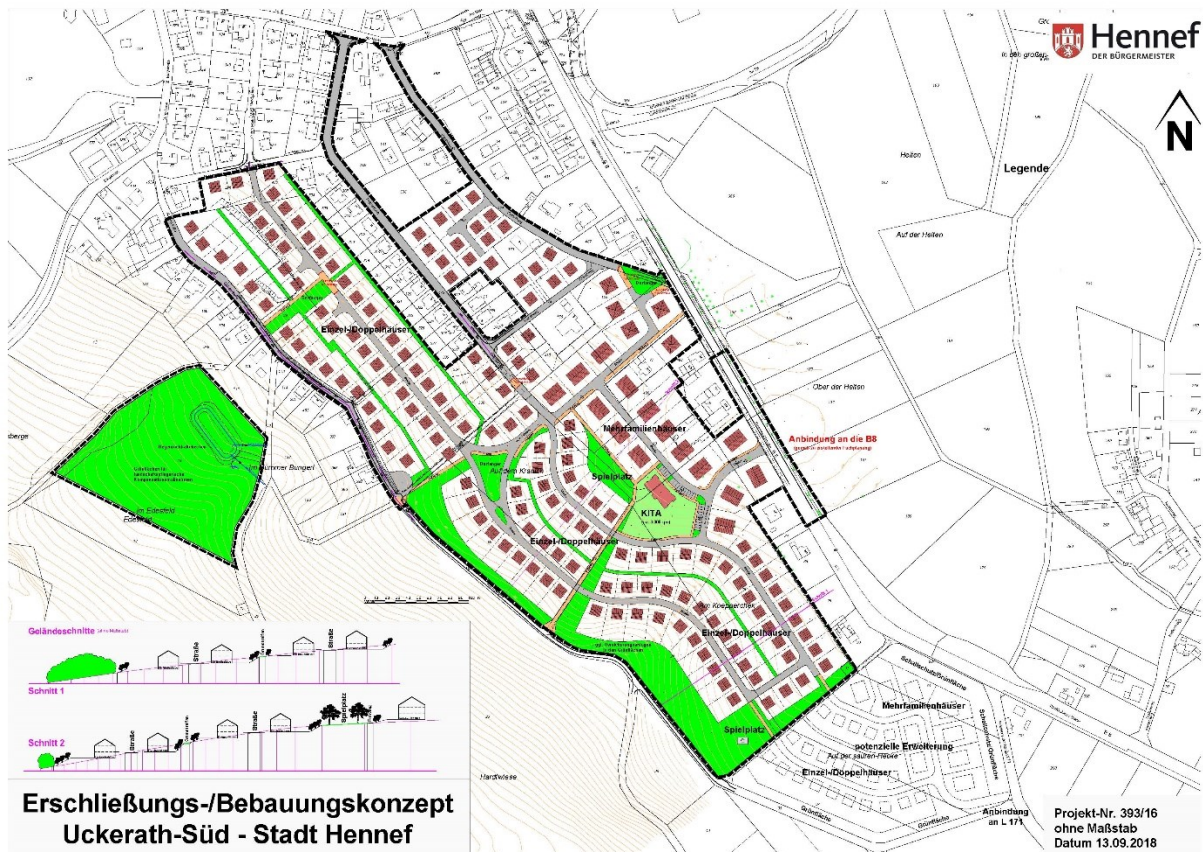
Das Plangebiet liegt in Uckerath am südöstlichen Ortsausgang. Die Topografie stellt den besonderen Charakter des Plangebietes dar. Von der B8 neigt sich ein Südwesthang von ~240m üNN bis auf ~190m üNN. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses erstreckte sich über die Fläche, für die die Rahmenplanstudie 2011 erarbeitet wurde. Darüber hinaus wurde eine weitere Fläche einbezogen, auf der die Regenrückhaltung vorgesehen werden sollte. Entlang der Nümmstraße und der Peterstraße befindet sich ein- bis zweigeschossige, lockere Einfamilienhausbebauung sowie ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb. Der geschlossene Siedlungsrand löst sich im Süden Uckeraths auf. Einzelne Splitterbebauung entlang der vorhandenen Straßen ragt fingerartig in die freie Landschaft. Ein klarer Ortsrand ist nicht ablesbar. Das Plangebiet bietet für Wohnen mit Landschaftsbezug durch die interessanten Blicke in die freie Landschaft und für Wohnen in optimaler Südwesthanglage eine besondere Qualität. Die Verkehrssituation wird beherrscht von der B8, die der nördliche Abschluss des Plangebietes ist. Von der B8 gehen Verkehrsemissionen aus. Einzelne Teile der B8 wurden in den Geltungsbereich einbezogen, um im Verfahren eine Anbindung des Plangebietes an die überörtliche Hauptverkehrsstraße zu ermöglichen. Voraussetzung ist, dass ein konkreter städtebaulicher Entwurf vorliegt. Dieser sollte im Anschluss an die Sitzung erarbeitet werden und die Basis für das weitere Bebauungsplanverfahren sowie die Umlegung bilden.



Mit dem Anordnungsbeschluss des Rates am 19.03.2018 konnte das Umlegungsverfahren zur förmlichen Bodenordnung bzw. Neuordnung der Grundstücke beginnen und der Umlegungsbereich entsprechend der Abgrenzung des Aufstellungsbeschlusses vom Umlegungsausschuss beschlossen werden.

26.09.2018 - Städtebauliches Konzept

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12.12 Hennef (Sieg) Uckerath, Südost wurde als formale Grundlage für das Umlegungsverfahren am 14.03.2018 beschlossen. Inhaltlich wurde das städtebauliche Konzept am 26.09.2018 im Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz diskutiert. Auf Grund weiterer Überlegungen enthielt das in der Sitzung vorgestellte Konzept weitere Flächen und Straßenbereiche (Peterstraße und Kantelberg bis zur Straße Am Markt), die noch in den Bebauungsplan und auch teilweise in die Umlegung einbezogen werden sollten.



Städtebauliches Konzept Stand 13.09.2018

Verkehrerschließung

Das neue Baugebiet sollte im Wesentlichen über einen unmittelbaren Anschluss an die Bundesstraße B 8 erschlossen werden. Dazu eignet sich eine größere Baulücke innerhalb der vorhandenen Bebauung. Dieser Anbindungspunkt bietet insbesondere durch seine Kuppenlage ausreichende Sichtverhältnisse auf den Verkehr auf der Bundesstraße. Diese Voraussetzungen sind an der bisherigen Anbindung der Straße Kantelberg nicht in gleicher Weise geboten. Die Anbindung der Straße Kantelberg an die B 8 soll daher geschlossen und rückgebaut werden. Zur Anbindung an die Bundesstraße sind bereits erste Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW erfolgt, bei denen eine Zustimmung in Aussicht gestellt wurde, wenn über eine qualifizierte Fachplanung alle verkehrstechnischen Belange hinreichend berücksichtigt sind und der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft. Dazu gehört u.a. auch eine sichere Führung der Radfahrer und Fußgänger im Einmündungsbereich. Für die Zufahrt wird die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der Bundesstraße erforderlich sein. Ob die Einmündung zusätzlich mit einer Lichtsignal-Anlage und ggf. einer Rechtsabbiegespur ausgebaut werden muss, wird die anstehende Fachplanung zeigen. Der größte (südliche) Teil des neuen Baugebietes soll nach derzeitigen Planungsüberlegungen keine Zufahrtsmöglichkeiten zu den vorhandenen städtischen Straßen Kantelberg, Petersstraße, Peterswiese und Nümmstraße erhalten, um diese als Anliegerstraße nicht übermäßig zu belasten. Innerhalb des gesamten Baugebietes ist so eine durchgängige Erschließung nur für Fußgänger und Radfahrer sowie in Notfällen gewährleistet. Grundlage der Fachplanung zur Verkehrerschließung soll ein noch zu erstellendes Verkehrsgutachten sein, in dem alle Erschließungsoptionen erfasst und bewertet werden sollen und der Gutachter entsprechende Empfehlungen gibt.

Wohnbebauung

Die Bebauung sollte dem Umfeld entsprechend überwiegend mit ein- oder zweigeschossigen Einzel-/Einfamilienhäusern erfolgen, bei der auch Flächen sparende Doppelhäuser nicht

ausgeschlossen werden. Zwei Vollgeschosse werden bei der starken Hangneigung die Regel sein, wobei der Keller meist zum untersten Vollgeschoss wird, wenn ein Haus zweckmäßig ins Gelände eingepasst und an die Erschließungsstraße angebunden wird. Die weitgehend höhenlinienparallelen Straßen bieten dabei den Vorteil, dass Zufahrten und Zugänge zwischen Haus und Straße nicht zusätzlich an ein großes Längsgefälle der Straße angeglichen und stark verwunden werden müssen. Zur Bundesstraße hin sollen die ebenen Flächen auch für Mehrfamilienhäuser genutzt werden dürfen bzw. ggf. sogar für eine solche Bebauung vorbehalten bleiben. Damit kann im Plangebiet ein angemessener Anteil an Wohnraum über Eigentums- oder Mietwohnungen bereitgestellt werden. Das neue Baugebiet steht so allen Bevölkerungsgruppen offen und nicht nur denen, die sich ein (eigenes) Wohnhaus leisten können.

KITA

Durch die in zentraler Lage vorgesehene Kindertagesstätte haben die Mehrfamilienhäuser besonders für Familien mit Kleinkindern eine große Bedeutung, die auf Mietwohnungen zu einem angemessenen Preis angewiesen sind. Die Kindertagesstätte dient gleichsam den Bewohnern des neuen Baugebietes als auch dem gesamten Stadtteil Uckerath sowie den umliegenden Dörfern als Ergänzung bestehender Einrichtungen. Der Standort ist in der Nähe zur Bundesstraße verkehrsgünstig zu erreichen, ohne die Anliegerstraßen unnötig mit Verkehr zu belasten. Das Gebäude kann dabei Beeinträchtigungen des Freigeländes durch Verkehr auf der Bundesstraße abschirmen bzw. deutlich reduzieren. Zur optimalen Anbindung tragen auch entsprechende Pkw-Stellplätze bei, die auf kurzem Wege von der Bundesstraße aus zu erreichen sind. An die Kindertagesstätte schließt sich ein öffentlicher Spielplatz an, der sowohl von den Kindergartenkindern als auch den Kindern aus dem neuen Wohngebiet genutzt werden kann. Separate Fußwege sorgen für sichere Verbindungen.

Grünflächen

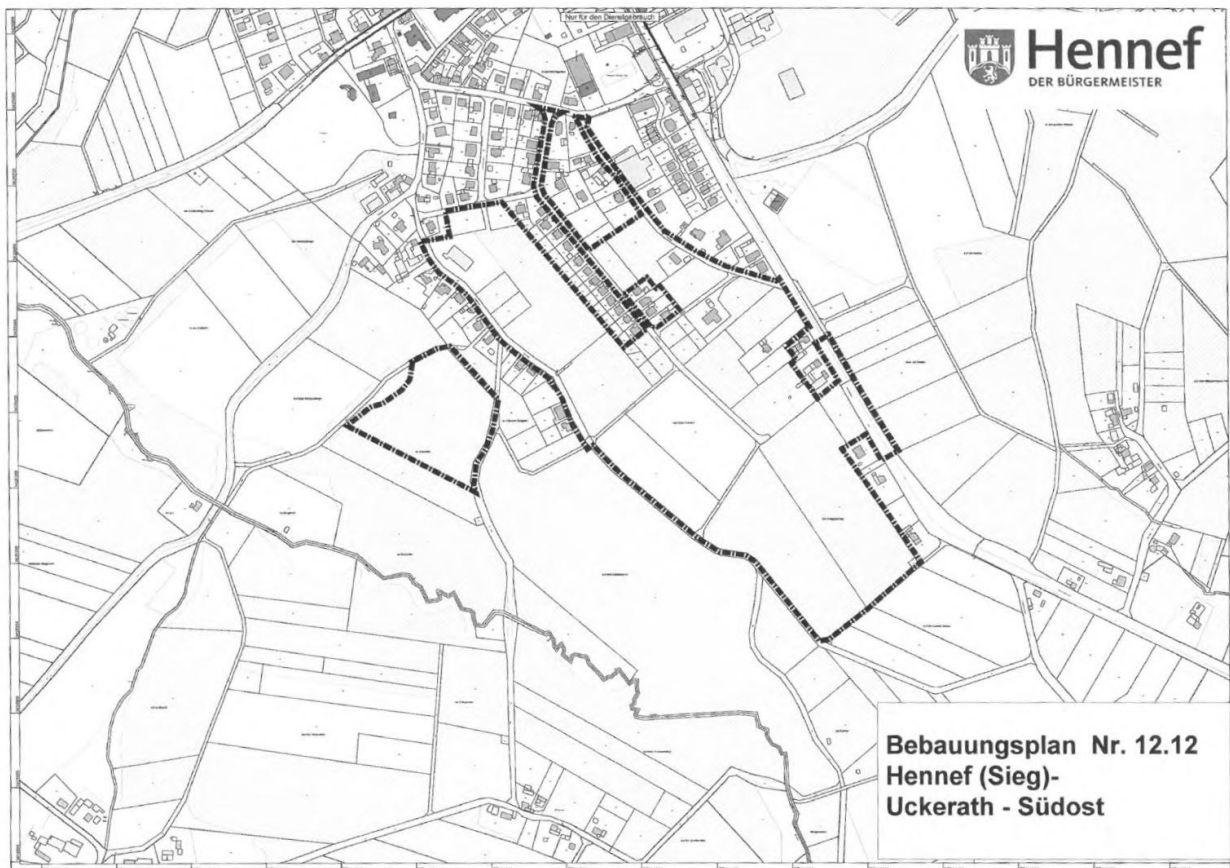
Das neue Baugebiet soll durch öffentliche Grünflächen gegliedert und mit der südwestlich angrenzenden freien Landschaft verzahnt werden. Grünflächen innerhalb des Baugebietes schaffen öffentliche Freiräume als Spielplätze oder Dorfanger/Treffpunkte. Sie dienen zudem als Streifen zwischen den Bauzeilen als Ableitung von Oberflächenwasser und im Übergang zur freien Landschaft mit Gehölzbepflanzungen als Einbindung und Eingrünung. Randliche Grünflächen können zudem dafür genutzt werden, Niederschlagswasser in offenen Gräben abzuleiten und/oder zu versickern. Die Grünflächen sind zudem Teil des Ausgleichs, der für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in Folge der Erschließung und Bebauung erforderlich sein wird.

Immissionen

Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße B 8 ist mit deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach 16. BImSchV zu rechnen. Dazu sind im Rahmen der weiteren Planung gutachterliche Untersuchungen und Bewertungen erforderlich. Diese müssen zeigen, mit welchen Maßnahmen, sich bezogen auf den Verkehrslärm die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen lassen und welche Festsetzungen im Bebauungsplan dazu erforderlich sind. Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn muss zudem sowohl am Tage als auch in der Nacht mit Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich nur durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen wie Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern vermindern. Ob weitere Immissionen auf das Plangebiet einwirken, muss die weitere Planung zeigen. potenzielle Erweiterung Die Erschließung ist so konzipiert, dass eine spätere Erweiterung nach Südosten zur Landesstraße L 171 hin als Option möglich ist. Dort könnte das Baugebiet fortgesetzt werden. Die Flächen sind jedoch nicht im Flächennutzungsplan enthalten, so das dafür derzeit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die erforderlichen Voraussetzungen fehlen Bei einer Erweiterung des Baugebietes wäre dann auch ein zweiter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz denkbar. Eine potenzielle Erweiterung ist im Erschließungs- und Bebauungskonzept dargestellt. Mit dem beschlossenen städtebaulichen Konzept kann mit der Vorentwurfsphase begonnen und die

entsprechenden Gutachten beauftragt werden.

20.11.2018 - Erweiterung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung und Umlegung
Damit auch der Umlegungsbereich entsprechend der neuen Planung angepasst und vom Umlegungsausschusses beschlossen werden kann, bedurfte es eines Beschlusses über den erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bebauungsplan Nr. 12.12 Hennef (Sieg) Uckerath, Südost. Diese Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB hat der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 20.11.2018 beschlossen.



Geltungsbereich gemäß Beschluss vom 20.11.2018

Erst mit diesem Beschluss können die nächsten Schritte des Umlegungsverfahrens parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen und zeitnah die Grundstückssituation durch Eintragung des Umlegungsvormerks in das Grundbuch grundbuchlich gesichert werden

Politische Anträge zur Gebietsentwicklung

18.09.2018 – Antrag Straßenbenennung

In einem Ergänzungsantrag zu TOP 1.4 „Bebauungsplan 12.12 Hennef (Sieg) Uckerath - Südost hier: Vorstellung eines Erschließungs- und Baukonzeptes“ der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 26.09.2018 beantragt die CDU-Fraktion, im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet im Uckerather Süd-Osten die Straßen in dem neuen Gebiet nach bekannten und verdienten Uckerather Persönlichkeiten zu benennen.

22.09.2018 – Antrag auf Schaffung eines Anlaufpunkts für Jugendliche im Gebiet Uckerath Süd/Ost

Die CDU-Fraktion beantragt zu prüfen, inwieweit im neuen Baugebiet "Uckerath Süd/Ost" eine Fläche bereitgestellt werden könne, die für Kinder und Jugendliche, die dem Spielplatzalter

entwachsen seinen, geeignet sei. Über eine entsprechende Konzeption wäre im zweiten Schritt zu beraten.

08.10.2018 - Bezahlbares Wohnen im Neubaugebiet Uckerath Süd-Ost

Die SPD-Fraktion beantragt, die Verwaltung zu beauftragen, bei den weiteren Planungen zum Bebauungsplan 12.12 Uckerath Süd-Ost dafür zu sorgen, dass öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werde. Dafür seien entsprechende Flächen rund um die geplante Kita sowie im Bereich des Geschosswohnungsbaus an der B8 von der Stadt zu erwerben und zu entwickeln.

Des Weiteren solle die Verwaltung prüfen, ob eine kooperative Baulandentwicklung mit der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH des Landes NRW in diesem Sinne möglich und zielführend sei.

Im Juni 2020 antwortete NRW.URBAN an die Stadt Hennef zur Frage, ob das Gebiet in das Programm „Kooperative Baulandentwicklung“ aufgenommen werden könne: *„Zur Aufnahme einer Baugebietsentwicklung für die Kooperative Baulandentwicklung gehört u.a. auch, dass in dem Planbereich mindestens ein Anteil von 30 % öffentlich geförderter Wohnungen gemessen an der gesamten Bruttogeschossfläche entsteht. Auf Grund der von Ihnen vorgelegten Planungen und gemäß Ihren telefonischen Hinweisen ist diese Voraussetzung nicht erfüllbar.“*

12.10.2018 – Antrag auf Berücksichtigung einer Fläche zur Bebauung mit einem Seniorenwohnheim / Wohnen für „Betreutes Wohnen“

Die CDU-Fraktion beantragt, bei den Planungen zum Baugebiet Uckerath-Südost eine Fläche zur Bebauung mit einem Seniorenwohnheim und ggf. Wohnungen für sogenanntes „Betreutes Wohnen“ und einer Tagespflegeeinrichtung vorzusehen. Gegebenenfalls sei durch die Stadt oder einen Projektentwickler ein entsprechender Investor / Träger zu suchen.

11.12.2018 – Antrag auf ein Duales Wasserversorgungssystem i.V.m. Unterflur-Regenwasser-Zisternen Uckerath Süd

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beantragt, die Verwaltung solle prüfen, welche technischen und rechtlichen Festsetzungen möglich und notwendig seien, ein duales Wasserversorgungssystem im Bereich des geplanten Siedlungsgebietes Uckerath Süd in Verbindung mit Unterflur-Regenwasser-Zisternen für das gesamte Neubaugebiet verpflichtend zu machen.

Die Verwaltung antwortete den Antragstellern, dass ihr Anliegen in der nächsten Sitzung, in der das Thema Uckerath Süd-Ost behandelt werde, in die Tagesordnung aufgenommen werden, damit bei der Beratung der Sachzusammenhang gegeben ist.

Im Zeitraum zwischen Ende 2018 und der Sitzung des Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss am 07.12.2021 wurde die Planung Uckerath Süd-Ost in keinem Ausschuss mehr behandelt, so dass Behandlung der o.g. Anträge bisher offengeblieben ist.

15.05.2019 – Arbeitskreis Wohnen, TOP 3 Vorstellung des Bauvorhabens „Hennef-Uckerath Süd-Ost (Kantelberg)“

Am 15.05.2019 wurde Arbeitskreis Wohnen die Gebietsentwicklung Uckerath Süd-Ost (Kantelberg) diskutiert. Anbei der entsprechende Auszug aus dem Protokoll:

„Frau Wittmer gab zunächst einige allgemeine Informationen wie Eckdaten, Ziele usw. bekannt und informierte über den Stand des Umlegungsverfahrens. Die derzeit vorliegenden Anträge der Fraktionen werden ruhen, bis die Planung zum Kantelberg nach Fertigstellung der u.g. Gutachten und entsprechender Modifizierung der Planung wieder in den Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz eingebracht werden kann. Die Fraktionen erhalten hierüber eine kurze Information. Es erfolgte die Vorstellung des Baugebiets und Planungskonzeptes anhand von ausliegenden Plänen. Nach Vorliegen der notwendigen Verkehrs- und

hydrologischen Gutachten (in ca. 6 Monaten) wird bei der weitergehenden Planung auch eine neue „Durchmischung“ der Planung hinsichtlich Gebäudetypen, Wohnformen und Grundstücksgrößen in Betracht gezogen. Herr Herkt schlug in Bezug auf die o.a. offenen Anträge der Fraktionen vor, diese nach Vorlage der beiden Gutachten zunächst im Arbeitskreis zu besprechen, bevor sie in den entsprechenden Ausschüssen behandelt werden. Der modifizierte Vorschlag des Planungskonzeptes soll im Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz unter Bezug auf den heutigen Arbeitskreis vorgestellt werden.“

15.11.2021 - Antrag Baulandentwicklung dort, wo die Infrastruktur vorhanden ist

Zur Sitzung des Hauptausschusses am 07.12.2021 beantragten die CDU-Fraktion, die FDP-Fraktion und die Fraktion „Die Unabhängigen“ im Rahmen der Haushaltsberatungen zum städtischen Haushalts-Entwurf für das Jahr 2022, dass in Zukunft eine Baulandentwicklung nur noch dort erfolgen solle, wo eine entsprechende soziale Infrastruktur (Schule, Kita, OGS, usw.), eine entsprechende Ver- und Entsorgung und eine verkehrliche Infrastruktur vorhanden sei. Die Entwicklung größerer Baugebiete führe dazu, dass die Stadt immense Infrastrukturkosten stemmen müsse. Dies sei zu verhindern. Die Stadt solle bei jeder neuen Baulandentwicklung darlegen, welche Infrastrukturkosten für die einzelnen Bereiche anfallen würden. Es solle ein Abgleich mit dem Schul- und Kindergartenentwicklungsplan erfolgen. Die Entwicklung z.B. des BP 12.12. Uckerath Süd würde in dem Maße nicht weiterverfolgt. Die Planungskosten in Höhe von EUR 12.000 seien abzusetzen.

Die Verwaltung antwortete, dass aufgrund der Beschlusslage zur Entwicklung von Uckerath Süd / Kantelberg (Bebauungsplanaufstellung, Umlegung) vom Amt für Stadtplanung und -entwicklung und den Stadtbetrieben Hennef Aufträge an Planer, Ingenieure und Fachgutachten zur Umsetzung des Projektes erteilt worden seien. Die Auftragssummen gingen erheblich über die 12.000 € des Haushaltsansatzes hinaus und verteilten sich über den mehrjährigen Planungszeitraum. Ohne politische Beschlusslage zur Aufgabe des Planungsziels könne die Verwaltung diese Verträge nicht vorzeitig einseitig kündigen. Wenn das Projekt aufgegeben werde, wäre nicht nur die entsprechende Position im Budget des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung zu streichen, sondern auch in allen anderen betroffenen Budgets. Die Beschlüsse zur Bebauungsplanaufstellung und Umlegung (Löschung des Umlegungsvermerks im Grundbuch) wären aufzuheben und die betroffenen Eigentümer entsprechend zu informieren. Auch die Aufhebung des Verfahrens könne Kosten verursachen, die zu kalkulieren und in den Haushalt einzubringen wären. Dies sollte Anfang des Jahres im Fachausschuss beraten werden. Die Mittel im Haushalt würden bis zum Beschluss des Fachausschusses nicht verausgabt.

Der Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss am 07.12.2021 und der Rat der Stadt Hennef am 20.12.2021 beschlossen im Rahmen der Haushaltsberatungen, dass die Beratung und der Beschluss über die Gebietsentwicklung Uckerath-Südost im dafür zuständigen Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz erfolgen solle.

Auftragslage Amt für Stadtplanung- und Entwicklung

Baugebiet Uckerath Süd, Bebauungsplan mit Umlegung			Kostenstelle 00004919		29.11.2021	
erteilte Aufträge:			Abrechnung	Betrag	offen	
Aufstellung BP + UB	mit Erg. (Fläche) 2019	34.546,96 €	1. AR 15.03.2017	2.459,73 €		
			2. AR 10.10.2018	4.449,66 €		
			3. AR 25.11.2021	2.454,33 €	25.183,24 €	
Artenschutz Stufe 1		10.924,20 €	1. AR 28.06.2018	5.115,09 €		
			SR 27.08.2019	5.809,11 €		
Verkehrsuntersuchung		22.107,00 €	1. AR 25.11.2019	4.776,66 €		
			2. AR 31.03.2020	10.962,28 €	6.368,06 €	
Vermessungsgrundlage		5.355,00 €	SR 18.11.2016	5.396,40 €	mit Auslagen	
Erg. Vermessung		4.165,00 €	SR 01.08.2019	4.165,00 €		
Schallgutachten		3.213,00 €				
Starkregen		35.388,22 €	1. AR 29.05.2020	13.963,46 €	21.424,76 €	
		115.699,38 €		59.551,72 €	56.147,66 €	

Auftragslage Amt für Stadtplanungs- und Entwicklung Stand 29.11.2021

Auf Basis der Beschlusslage von 2018 hat das Amt für Stadtplanung- und Entwicklung für die Planung und Begutachtung der Gebietsentwicklung Uckerath-Südost an 6 Büros Aufträge für Planungs- und Gutachtenleistungen in Höhe von 115.699,38 € erteilt. Stand November 2021 waren davon Leistungen in Höhe von 59.551,72 € bereits erbracht und abgerechnet, Leistungen in Höhe von 56.147,66 € sind noch offen.

Sachstand Planungen und Gutachten im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Stadtplanung- und Entwicklung

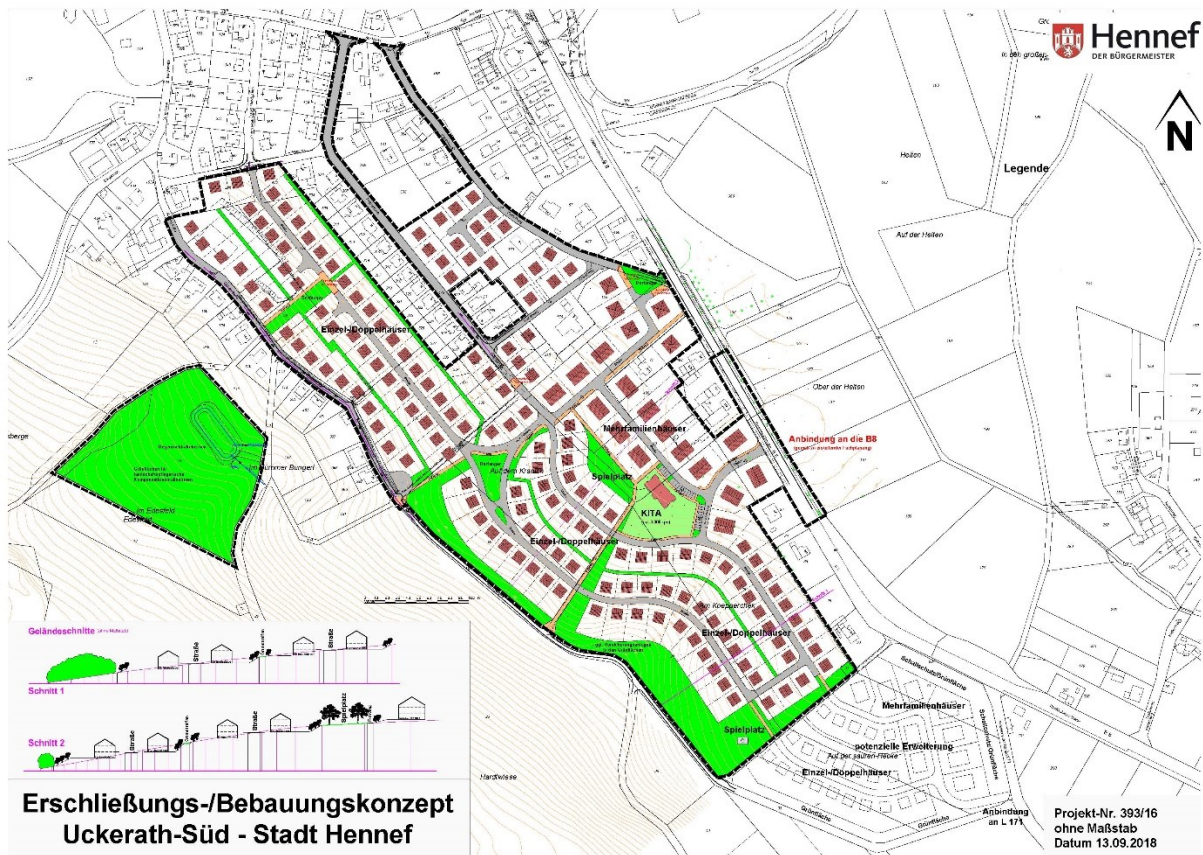
Städtebauliche Konzepte 2021 und 2020, Bauleitplanung

Am 28.09.2016 wurde das Büro Dittrich, Neuwied, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltbericht beauftragt.

Als Bestandteil dieser Leistungen erarbeitete das Büro Dittrich das Städtebauliche Konzept, das am 26.09.2018 vom Ausschuss beschlossen wurde.

Im Nachgang der Diskussion im Arbeitskreis Wohnen zur „neuen „Durchmischung der Planung hinsichtlich Gebäudetypen, Wohnformen und Grundstücksgrößen“ hat die Verwaltung das städtebauliche Konzept vertieft geprüft.

Daraus ergaben sich folgende Problemstellungen:



Städtebauliches Konzept Stand 13.09.2018

Flächenbilanz

Geltungsbereich:	16,3 ha	(ohne Flächen für das RRB)
Erschließungsflächen:	2,43 ha	(ca. 15%), davon 0,75 ha Bestand (Kantelberg, Peterstraße, Nümmstraße)
Bauflächen:	11,85 ha	(ca. 72,5%), davon ca. 3000 qm KITA
Grünflächen:	2,02 ha	(ca. 12,5 %)
Bauplätze:	177	(ohne KITA)
Wohnungen:	350 bis 400	

Typologie und Nutzung

Das Städtebauliche Konzept ist auf die Vermarktung durch private Grundstückseigentümer nach erfolgreicher Bodenordnung und Erschließung durch die Stadt Hennef optimiert.

Es entstehen vorwiegend lange gleichförmige Straßenzüge. Typologisch werden überwiegend Einfamilienhäuser, dazu einige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise und Stadtvillen / Punkthäuser angeboten. Eine Quartiersbildung zur Förderung von Nachbarschaft ist nicht erkennbar. Ein Seniorenwohnheim, das ein zentral gelegenes ca. 3000 qm großes und möglichst quadratisch geschnittenes Grundstück benötigt, wäre in dem Entwurf nicht unterzubringen.

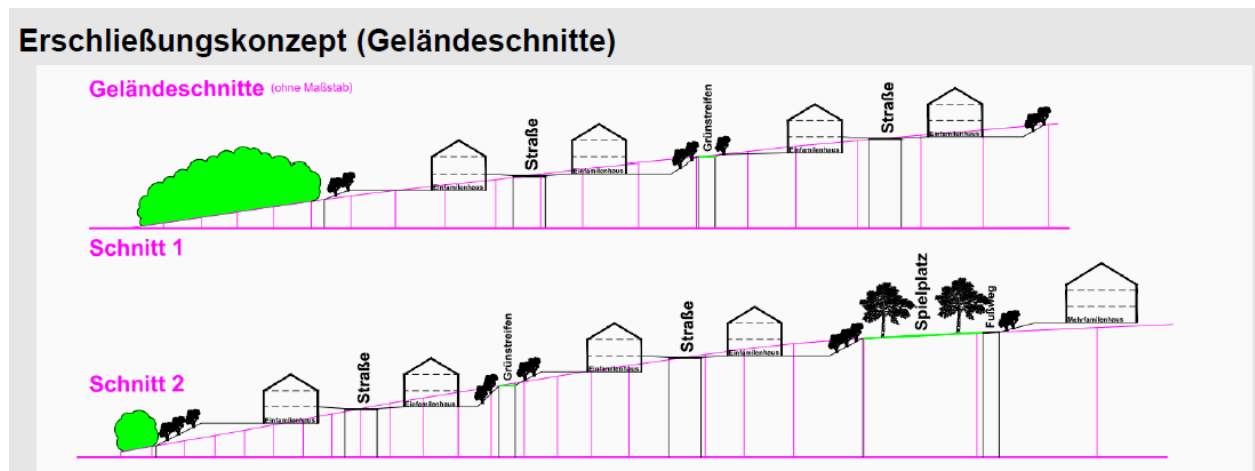
Erschließung

Der Vorschlag des Städtebaulichen Rahmenplans des Büros SGP, dass die Anliegerstraßen für Wohnen im Gebiet den Höhenlinien des Hangs folgen sollten, wurde in das Konzept übernommen. Die Erschließung ist daher weitgehend höhenlinienparallel und geländeangepasst geplant.

Die Anbindung an die B8 zeigt noch nicht die benötigte Verkehrsraumdimensionierung, auch die übrigen Erschließungsflächen erscheinen noch unterdimensioniert und wären im Zuge der Weiterbearbeitung unter Berücksichtigung der Vorgaben der Verkehrsuntersuchung anzupassen.

Einfügen ins Gelände

Da die Straßen auf dem vorhandenen Geländeniveau liegen, sieht das Konzept ausreichend Platz für die notwendigen Geländeangleichungen auf den Grundstücken vor. Daraus ergeben sich zwangsläufig große bis sehr große Grundstücke für die Einfamilienhäuser. Die Geländeschnitte zeigen, dass hangauf- und hangabwärts auf das abfallende Gelände durch umfangreiche Aufschüttungen und Abgrabungen reagiert wird, so dass der gesamte Hang weitgehend überformt würde. Zwischen Ober- und Unterliegern und seitlich zu radialen Straßen hin wären umfangreiche Stützmauerwerke und Abfangungen notwendig.



Grundstücksgrößen

Besonders auffällig sind die deutlich überhöhten Grundstücksgrößen des Entwurfs für Einfamilienhausgrundstücke. Diese betragen mit 800 qm bis 1000 qm das doppelte bis Dreifache von heute in Hennef nachgefragten Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser. Zum Vergleich: Im Siegbogen Nord hat die Stadt Hennef Grundstücksgrößen von ca. 250 qm bis 300 qm angeboten, im Siegbogen Süd 300 qm bis 400 qm. Dabei sind die Grundstückspreise seit Vermarktung des Siegbogens weiter deutlich gestiegen. Damit besteht die Gefahr, dass der vorliegende Entwurf am Markt vorbeigeht und die Finanzierungsmöglichkeiten einer durchschnittlichen jungen Familie deutlich überfordert. Entweder es entsteht am südöstlichen Rand Uckeraths ein „Villenviertel“ oder es entsteht der Druck, die Grundstücke nach Ersterwerb rasch nachzuverdichten, um ihre Finanzierbarkeit zu verbessern, worauf dann weder das Planungsrecht noch die Tragfähigkeit der technischen und der sozialen Infrastruktur ausgerichtet wären. Wird eine ad hoc Nachverdichtung abgelehnt und es finden sich nur wenige Nachfrager angesichts der Grundstücksgrößen- und Preise, könnten sich die Vermarktung und Aufsiedlung langjährig ziehen mit dem Ergebnis voll erschlossener Grünflächen und einer entsprechend unausgelasteten Infrastruktur (z.B. geplante Kita).

Zum Vergleich: Um für diese Fragestellungen tragfähige Antworten als Grundlage für die städtebauliche Konzeptionen zu finden, hatte die Stadt Hennef für den Siegbogen eine Markt-

und Standortuntersuchung beauftragt, in der die Rahmenbedingungen (Wirtschaftsentwicklung Bevölkerungswachstum) geklärt, die Nachfrage im Wohnungsmarkt Hennef (Bautätigkeit, Bestandsangebote im Umfeld, Einfamilienhäuser im Neubau) eruiert und die Chancen und Risiken des Standorts, die Zielgruppen / Erwerbertypen, Produkttypen (Bautypologien, Haus-/Wohnungstypen), die Qualitätskriterien und die mögliche Preisbildung aufgezeigt wurde. Auch wenn die Stadt Hennef bei einer Angebotsplanung mit Umlegung, bei der die Vermarktung von privater Hand erfolgt, nicht unmittelbar für den Vermarktungserfolg des Gebiets verantwortlich zu sein scheint, ist sie es doch dadurch, dass sie durch ihre Planung und Erschließung erst ein „Baulandprodukt“ herstellt, das anschließend von den Grundstückseigentümern auf dem Markt platziert werden kann (aber nicht muss).

Starkregenbedingte Überflutungsgefahren

Für das vorgegebene Erschließungskonzept Uckerath-Südost der Stadt Hennef sollte in Anbetracht zunehmender Starkregenereignisse und der starken Hanglage des Plangebiets eine qualifizierte Grundlage zur Bewertung der starkregenbedingten Überflutungsgefahren erarbeitet werden. Ziel dieses Vorgehen war, nicht eine fertige Planung oder ein bereits bebautes Gebiet nachträglich auf die Starkregenproblematik hin anzupassen zu müssen, sondern dieses Thema von Beginn der Planung an angemessen zu berücksichtigen.

Im März 2020 wurde das Büro Hydrotec von der Stadt Hennef mit einer Überflutungsbetrachtung für das Erschließungskonzept Uckerath-Südost beauftragt. Laut der Leistungsbeschreibung) soll für das vorgegebene Erschließungskonzept von 2018 eine qualifizierte Grundlage zur Bewertung der starkregenbedingten Überflutungsgefahren erarbeitet werden.

Der vorhandene Planzustand (Erschließungskonzept 2018) ist zunächst in einem interdisziplinären Team auf seine Umsetzbarkeit zu prüfen. Dabei sind ggf. Alternativen für den Bebauungsplan zu erstellen. Für die Planungsvarianten soll dann sowohl eine topografische Gefährdungsanalyse als auch eine detaillierte hydronumerische instationäre zweidimensionale Überflutungssimulation (hydraulische Gefährdungsanalyse) durchgeführt werden. Fließwege und Geländesenken sollen in Karten visualisiert werden. Auf dieser Grundlage sollen die Gefährdungen der verschiedenen Planungsvarianten aufgezeigt und eine Vorzugsvariante festgelegt werden.

Am 15.06.2020 hat das Büro Hydrotec der Verwaltung das Ergebnis ihrer Untersuchungen im Ist-Zustand vorgestellt.

Untersucht wurden die oberflächlichen Starkregenabflüsse und -Fließwege über eine GIS Analyse und hydraulische 2D-Berechnungen. Als Belastungsdaten für das 2D-Modell wurden Effektivniederschläge für drei Szenarien ermittelt:

- N20 → 35,8 mm in 60 min
- N100 → 47,1 mm in 60 min
- 90 mm → 90,0 mm in 60 min

Die Beeinflussung des Grundwassers wurde nicht berücksichtigt (bei der Betrachtung von Starkregen spielt das Grundwasser eine untergeordnete Rolle). Es werden deutliche Fließwege hangabwärts sichtbar. Beispielhaft wurde auf zwei Stellen eingegangen und durch Skizzen die Flächen veranschaulicht. Es entstehen Fließwege mit Tiefen bis zu 30 cm. Anhand von Fotos aus der Begehung wurde gezeigt, dass sich die Bürger vor Ort punktuell schon vor den oberflächigen Abflüssen schützen (Errichtung von Verwallungen).

Die ersten Arbeitskarten „Topographische Analyse – Starkregen-Uckerath Südost, die das Büro Hydrotec am 31.07.2020 vorlegte, zeigen sowohl im unbebauten Gelände als auch unterlegt mit dem Erschließungs- und Bebauungskonzept von 2018 die Zu- und Abflüsse des Wassers ausgehend vom Höhenrücken deutlich auf. Dadurch wurde erkennbar, dass das Erschließungs- und Bebauungskonzept von 2018 einer Überarbeitung und Optimierung hinsichtlich des Umgangs mit Starkregen bedarf, da in dem vorliegenden Konzept die Mulden und damit die

natürlichen Wasserwege des Gebiets mit Bebauung gefüllt würde, die dann im Starkregenfälle im hohem Maße einer Gefährdung ausgesetzt waren.

Verkehrsuntersuchung

Am 01.07.2019 wurde die PTT Transport Consult GmbH mit einer Verkehrsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes für Uckerath-Südost beauftragt. Die notwendigen Zählungen für die Knotenbelastung im Ist-Zustand wurden im September 2019 durchgeführt.

Zur Ermittlung der Zusatzverkehre der Wohnbebauung wurden 400 neue WE zugrunde gelegt, darauf aufbauend von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3,5 Personen ausgegangen, woraus eine angenommene Einwohnerzahl von 1.400 Personen resultiert. Durch die Annahme tendenziell hoher Werte sollte ein ausreichend kritischer Fall abgebildet werden. Für die KITA wurden 90 Betreuungsplätze angenommen. Das Seniorenheim war noch nicht in den Annahmen enthalten.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass eine Anbindung des Wohngebietes über eine neu angelegte Zufahrt an der Westerwaldstr. (B8) möglich ist. Die Anbindung wird zunächst in unsignalisierter Form bewertet. In diesem Fall wird eine ausreichende Qualitätsstufe erreicht. Die höchsten mittleren Wartezeiten ergeben sich in der Zufahrt zum Plangebiet durch die verhältnismäßig hohen Verkehrsbelastungen entlang der Westerwaldstraße. Um die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der Westerwaldstraße durch die in das Plangebiet einbiegenden Fahrzeuge möglichst gering zu halten, empfiehlt sich eine Linksabbiegespur aus südlicher Richtung.

Für die Zufahrt des Plangebietes wird angeregt, im Einmündungsbereich für die Fahrzeuge des Quellverkehrs zwei Fahrstreifen zur Verfügung zu stellen. Entsprechend der zu erwartenden Fahrbeziehungen sollte der Hauptfahrstreifen den Linksabbiegern (FR Westerwaldstr. Nord) zur Verfügung gestellt und ein separater Aufstellbereich für die rechtsabbiegenden Fahrzeuge (FR Westerwaldstr. Süd) berücksichtigt werden.

Neben der verkehrstechnischen Untersuchung beinhaltet das Gutachten ein Mobilitätskonzept für alle Arten von Mobilität, das die Bestandssituation des Verkehrsnetzes multimodal analysiert und gezielt Handlungsempfehlungen zur Umsetzung in der Gebietsentwicklung und im benachbarten Bestand gibt. Diese wären in der weiteren Planung u.a. hinsichtlich ihrer Flächeninanspruchnahme, Lage und Dimensionierung zu berücksichtigen.

Artenschutz

Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Dr. C. Mückschel -27.08.2019):

- AVIFAUNA

TÖTUNGS- / VERLETZUNGSVERBOT § 44 ABS. 1 NR. 1

Bei einer Baufeldräumung während der Brutzeit besteht die Gefahr der Tötung oder Verletzung von noch nicht flugfähigen Jungvögeln bzw. Eiern. Adulte Tiere würden bei drohender Gefahr das Gebiet verlassen und ausweichen, so dass keine Individuen verletzt bzw. getötet werden. Um den Tatbestand der Tötung bzw. Verletzung gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist es daher notwendig, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit – also im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März des Folgejahres durchgeführt wird.

STÖRUNGSVERBOT § 44 ABS. 1 NR. 2

Streng geschützte Arten dürfen nicht gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Die Jagdreviere, die z.T. beträchtliche Ausdehnung erreichen können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen.

Die nachgewiesenen streng geschützten Arten, die das Plangebiet als Nahrungsgäste nutzen, sind Grünspecht, Mäusebussard, Rotmilan und Schwarzmilan. Die Rohrweihe durchquerte das Untersuchungsgebiet zudem während des Zugs. Für alle genannten Arten stellt das Plangebiet nur einen kleinen Teilbereich ihrer Jagdreviere dar. Aufgrund seiner Größe besitzt es keine essenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat für diese Arten. Alleine Turmfalken kommen als streng geschützte Brutvogelart innerhalb des Plangebietes vor. Der Brutplatz liegt jedoch innerhalb eines bereits bebauten Grundstückes und wird daher nicht durch Bauarbeiten außerhalb dieses Gelände berührt. Wegen seiner Lage, Größe und Strukturausstattung ist im Plangebiet zudem davon auszugehen, dass dieses auch nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte streng geschützter Arten genutzt wird.

ZERSTÖRUNGSVERBOT VON FORTPFLANZUNGS- UND RUHESTÄTTEN § 44 ABS. 1 NR. 3 Der zu erwartende Lebensraumverlust durch eine Bebauung führt nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der nachgewiesenen Arten, da es sich zum großen Teil um weit verbreitete Arten handelt.

Die vorhandenen Baumhöhlen (siehe Abb. 9, 10 und 11) stellen jedoch geeignete Brutplätze für Feldsperlinge und Stare dar. Beide Arten wurden im Untersuchungsgebiet als Brutvögel nachgewiesen. Bei Rodung einzelner Gehölze mit Baumhöhlen sind daher die potenziellen Brutstätten über vorgezogene Ersatzmaßnahmen (Nistkästen) zu ersetzen. Als Ersatz ist dabei jeweils ein Starenkasten in einem Baum in der Umgebung anzubringen. Die Starenkästen ersetzen die vorhandenen Höhlen adäquat und sind auch von anderen Arten nutzbar (Feldsperling, Meisen).

- WEITERE ARTEN (FLEDERMÄUSE)

Im geplanten Eingriffsbereich finden sich einige ältere Gehölze mit ausgeprägten Sonderstrukturen wie Astabbrüchen, Ausfaltungen, Rindenabplatzungen usw.. An keinem der untersuchten Gehölze bzw. in keiner der mittels einer Endoskopkamera untersuchten Sonderstrukturen konnten Fledermäuse oder Nutzungshinweise von Fledermäusen ermittelt werden (siehe hierzu auch Nutzungs-/Brutnachweise bei der Tiergruppe der Vögel, Punkt 5.2). Auf Jagdgebiete bezogen ist die Erfüllung eines Verbotstatbestands nur dann gegeben, sofern es sich bei den betroffenen Flächen um essentielle Jagdgebiete handelt, die als zur Fortpflanzungsstätte gehörig eingestuft werden. Durch das Vorhaben werden überwiegend offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant, die als potentielles Jagdgebiet für Fledermäuse dienen können. Durch den potentiellen Verlust der landwirtschaftlichen Flächen als Jagdhabitat sind keine so gravierenden Auswirkungen zu erwarten, dass der allgemeine Fortpflanzungserfolg beeinträchtigt und somit der Erhaltungszustand der Lokalpopulationen oder von Kolonien verschlechtert wird. Eine erhebliche Störung liegt deshalb nicht vor; die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist für keine Art zu erwarten. Ein Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb für die Artengruppe der Fledermäuse insgesamt ausgeschlossen werden.

Schallschutz

Der Auftrag ruhte ab der Grundlagenermittlung.

Sonstige Gutachten im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung

Die CDU-Fraktion, die FDP-Fraktion und die Fraktion „Die Unabhängigen“ beantragten am 07.03.2021, dass die Verwaltung den Bedarf für ein Seniorenhaus (Pflege, Betreutes Wohnen, Senioren Wohnungen) in Uckerath bzw. im Großraum Uckerath solle, entsprechend des Ergebnisses der Bedarfsermittlung, nach geeigneten Grundstücken suchen und Kontakt zu möglichen Investoren und Betreibern aufnehmen solle.

Die Verwaltung antwortete auf den Antrag im Rahmen einer Vorlage für den Ausschuss für Soziales und Stadtgesellschaft am 18.05.2021:

„Die Verwaltung hatte im Anfang 2020 bei den Unternehmen CPB Projekt- und Baumanagement GmbH eine Analyse bezüglich des Bedarfs an Pflegeplätzen für den Raum Uckerath in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass es einen zukünftigen Bedarf von 49 Pflegeplätzen im Raum Uckerath geben wird und empfiehlt aus wirtschaftlichen Gründen ein 60 Bettenhaus zu bauen. Weitere 10 Plätze sollten als Kurzzeitpflegeplätze vorgehalten werden. Die Einschätzung von zunehmendem Bedarf an Betreuungsplätzen in Hennef deckt sich mit der im Pflegeplanbericht 2019 des Rhein-Sieg-Kreises beschriebenen Einschätzung der Stadtverwaltung (siehe hierzu Pflegeplanung 2019 Rhein-Sieg-Kreis, S. 110-114, s. Anlage). Alle evt. geeigneten Grundstücke in Uckerath sind in privater Hand. Die Entwicklungskosten (Grundstückssuche- und Ankauf, Betreiberkonzept, Architektur und Städtebau, Bauleitplanungs-, Genehmigungsplanung und Ausführungsplanung, Bau, Anpassung der vorhandenen Erschließung) sind bei Projekten dieser Art üblicherweise Sache des Vorhabenträgers (siehe Beispiel Sibilla Hospiz), da ein Seniorenheim eine marktfähige Privatinvestition ist und nicht ein Objekt der öffentlichen Hand darstellt. Über Bauleitplanung alleine lässt sich die Ansiedlung eines Seniorenheimes nicht „erzwingen“. Dazu müsste die Stadt Hennef selbst im Eigentum eines geeigneten Grundstücks sein und dieses wiederum mit Auflagen an einen entsprechenden Vorhabenträger weiterveräußern. Dies trifft auch auf den Kantelberg zu. Im städtebaulichen Entwurf für den Kantelberg sollen die städtebaulichen Anforderungen an ein für die Ansiedlung eines Seniorenheims geeignetes Grundstück berücksichtigt werden. Bei der Wiedertzuteilung des Grundstückes bei der Umlegung an Privat liegt es dann allerdings in der Hand des zukünftigen privaten Grundstückseigentümers, ob er das Grundstück tatsächlich gezielt an einen Investor für ein Seniorenheim veräußert oder es dem normalen Wohnungsmarkt zuführt (auf dem sich wahrscheinlich ein höheren qm-Preis erzielen ließe). Bisher liegt weder ein umsetzungsgerechtes Städtebau- und Erschließungskonzept noch eine aktuelle Kostenkalkulation für den Kantelberg und in Folge auch keine zeitliche Perspektive über die Entwicklung vor. Infolgedessen bietet der Kantelberg unabhängig von den genannten Schwierigkeiten keine kurz- oder mittelfristige Lösung für die Ansiedlung eines Seniorenheims in Uckerath.“

Der Ausschuss für Soziales und Stadtgesellschaft beschloss am 18.05.2021, dass er das Anliegen unterstützt, seniorengerechte Wohnformen in Uckerath etwa in Form eines Seniorenhauses zu schaffen. Die Verwaltung solle potenzielle Vorhabenträger bei der Realisierung eines Seniorenhauses sowohl bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück, als auch bei Verhandlungen mit Grundstückseigentümern unterstützen.

Erschließungskonzept des Amtes für Stadtplanung- und Entwicklung

Auf der Grundlage der bis Herbst 2020 vorliegenden Zwischenergebnisse aus den diversen Gutachten und Untersuchungen, den städtebaulichen Zielen aus den politischen Anträgen und dem AK Wohnen erarbeitete das Amt für Stadtplanung- und Entwicklung im Oktober 2020 ein eigenes Erschließungskonzept für Uckerath-Südost.



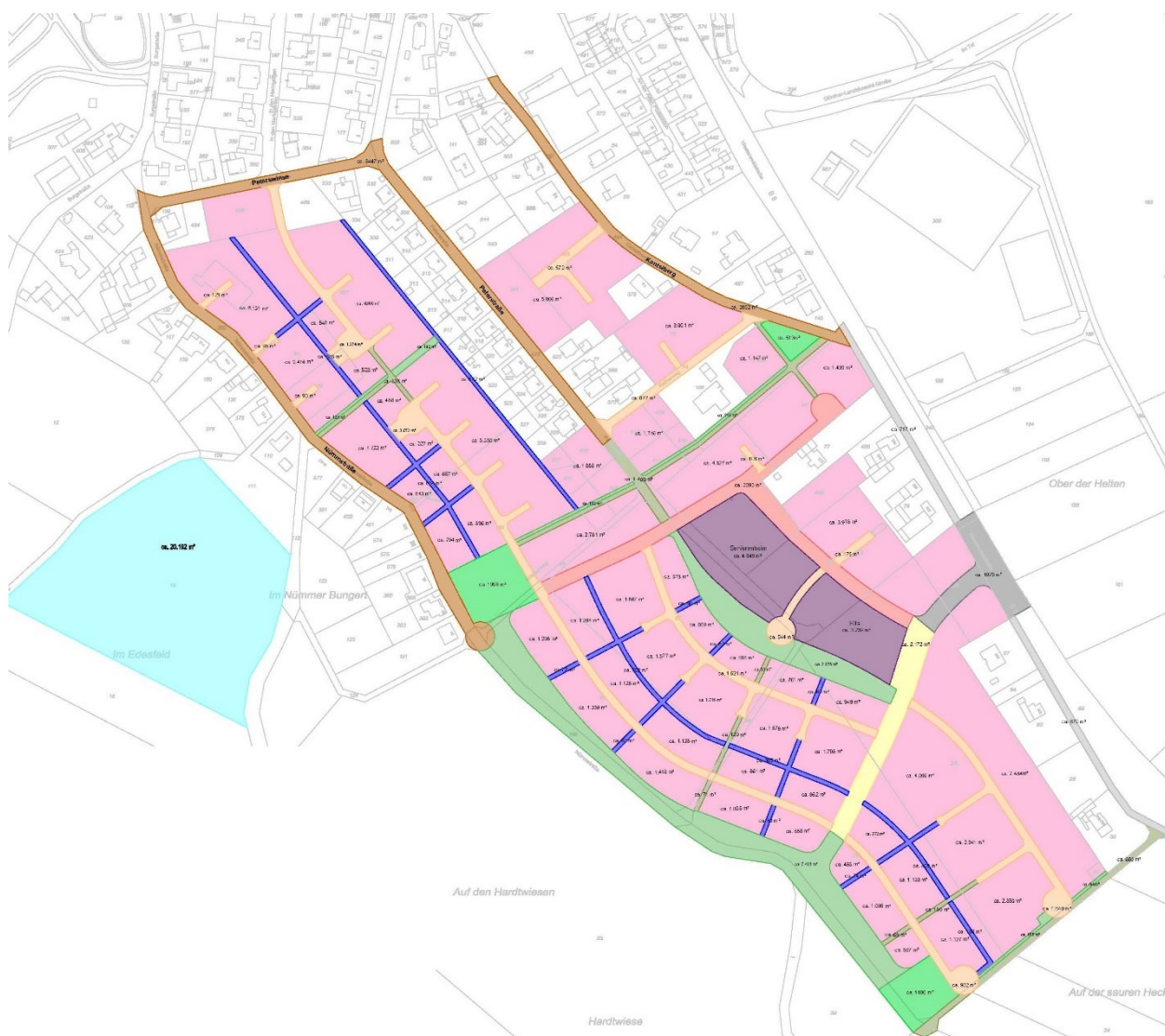
Städtebauliches Konzept vom 25.09.2020 mit 1. Änderung vom 06.10.2020, G. Wittmer

Dieses Erschließungskonzept beinhaltet

- eine Hierarchisierung der Straßenzüge mit entsprechender Querschnittsgestaltung
- Quartiersbildung durch Abgrenzung größerer Quartiere durch Haupteerschließung und Bilden kleinerer Häusergruppen und ihre (Stich-)Erschließung innerhalb dieser Quartiere
- Differenzierung der Grundstücksgrößen, Lage und Zuschnitt für typologisch verschiedene Formen von Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung
- Bildung zweier großer zusammenhängender Grundstückseinheiten von 3000 qm bis 4.000 qm in der Nähe der Gebietszufahrt zur B8 in topografisch günstigen Gelände für das Seniorenheim und die KITA
- Dimensionierung des durchschnittlichen Einfamilienhausgrundstück auf eine marktfähige Größe zwischen 400 qm und 500 qm.
- Im Vergleich zu Teilen der Umgebungsbebauung daher stärkere Verdichtung der neuen Planung
- Geländeanpassungen auf engerem Raum können höhere Anforderungen stellen, Höhenlage der Gebäudekörper im Vergleich zur Straße und Nachbarbebauung muss im Einzelnen durchgeplant werden
- Gliederung der gebietsinternen Grünflächen und Definition von Lage und Größe von Spielplätzen
- Gegliederte Oberflächenwasserführung
- Freihalten der Hauptabflusswege des Wassers und der Mulden von Bebauung, Führung des Hauptabflusses auf Straßen oder Fußwegen

Flächenbilanz Städtebauliches Konzept 2020

Das Erschließungskonzept 2020 wurde im März 2021 digitalisiert und eine Flächenbilanz erstellt:



Flächenermittlung Kantelberg Entwurf, Stadt Hennef - Amt für Stadtplanung u. -entwicklung, Stand: 03.03.20

Angaben zu den Flächen			
Farbe	Bezeichnung	m ² gesamt	Flächenanteil
	Wohnbaufläche	ca. 98618 m ²	55,29 %
	Fläche für Seniorenheim u. Kita	ca. 7788 m ²	4,37 %
	Wasserführung	ca. 3974 m ²	2,23 %
	Spielplatz	ca. 3991 m ²	2,24 %
	Öffentliche Grünflächen	ca. 11292 m ²	6,33 %
	Öffentliche Fußwege	ca. 3.211 m ²	1,80 %
	Hauptstraße, Breite 12,00m	ca. 2.172 m ²	1,22 %
	Anliegerstraße, Breite 9,50m	ca. 3893 m ²	2,18 %
	Anliegerstraße, Breite 5,50m / 4,50m	ca. 11.178 m ²	6,27 %
	Vorh. Straße mit Ausbaubedarf	ca. 8509 m ²	4,77 %
	Anschluss an Straße B8	ca. 1973 m ²	1,11 %
	Ausbau Seitenbereich	ca. 1587 m ²	0,89 %
	Regenrückhaltebecken	ca. 20192 m ²	11,32 %
	Summe aller Flächen:	ca. 178.378 m²	100,00 %

Im Vergleich zum städtebaulichen Konzept von 2018 zeigt sich folgende Entwicklung:

	2018		2020
Summe aller Flächen:	16,3 ha	(ohne Flächen für das RRB)	15,8 ha
Erschließungsflächen:	2,43 ha	inkl. Bestand	3,63 ha
Bauflächen:	11,85 ha	inkl. Senioren und KITA	10,64 ha
Grünflächen:	2,02 ha	inkl. Spielplätze, Wasser	1,53 ha
Bauplätze ca:	178	(mit KITA und Senioren)	182
Wohnungen ca:	350 bis 400		500

Die Unterschiede in der Flächensumme erklären sich durch tw. andere Abgrenzungen v.a. des Bestandes.

Die Erschließungsflächen erhöhen sich durch die konkrete Dimensionierung deutlich um 1,2 ha. Eine weitere Erhöhung ist im Zuge weiterer Konkretisierung absehbar, so ist z.B. die Zufahrt B8 noch ohne die notwendigen Abbiegespuren dimensioniert. Dadurch erhöhen sich auch die Kosten für die Herstellung der Erschließung.

Die Bauplatzanzahl scheint sich nur geringfügig zu erhöhen, aber die Grundstückszuschnitte bei MFH sind unterschiedlich, daher nicht direkt vergleichbar.

Die Anzahl Wohnungen erhöht sich deutlich (*Anmerkung: Die Wohnungsanzahl lässt sich in einer städtebaulichen Gebietsentwicklung zu keinem Zeitpunkt exakt angeben, sondern nur schätzen. Die Schätzung für das Erschließungskonzept 2020 beruht auf folgenden Annahmen:*

ein Drittel der EFH-Grundstücke wird mit DH belegt oder haben eine Eigentumswohnung; das KITA-Grundstück wird in den Obergeschossen ebenfalls für Wohnen genutzt; Mehrfamilienhäuser haben drei Geschosse und 4 WE je Geschossebene. Ebenso lässt sich die Einwohnerzahl eines Plangebiets exakt entwickelt. Sie wird üblicherweise mit einem Faktor auf Basis der geschätzten WE-Zahl hochgerechnet).

172 EFH mit 229 WE (ein Drittel DH-Hälften bzw. Einliegerwohnungen)

46 MFH mit 276 WE

Insgesamt ca. 500 WE + 60 Heimplätze + 10 Kurzzeitpflege

Einwohner ca. 1.350 (500 WE x Faktor 2,7 EW/WE), mit Heimbewohnern ca. 1.410 EW.

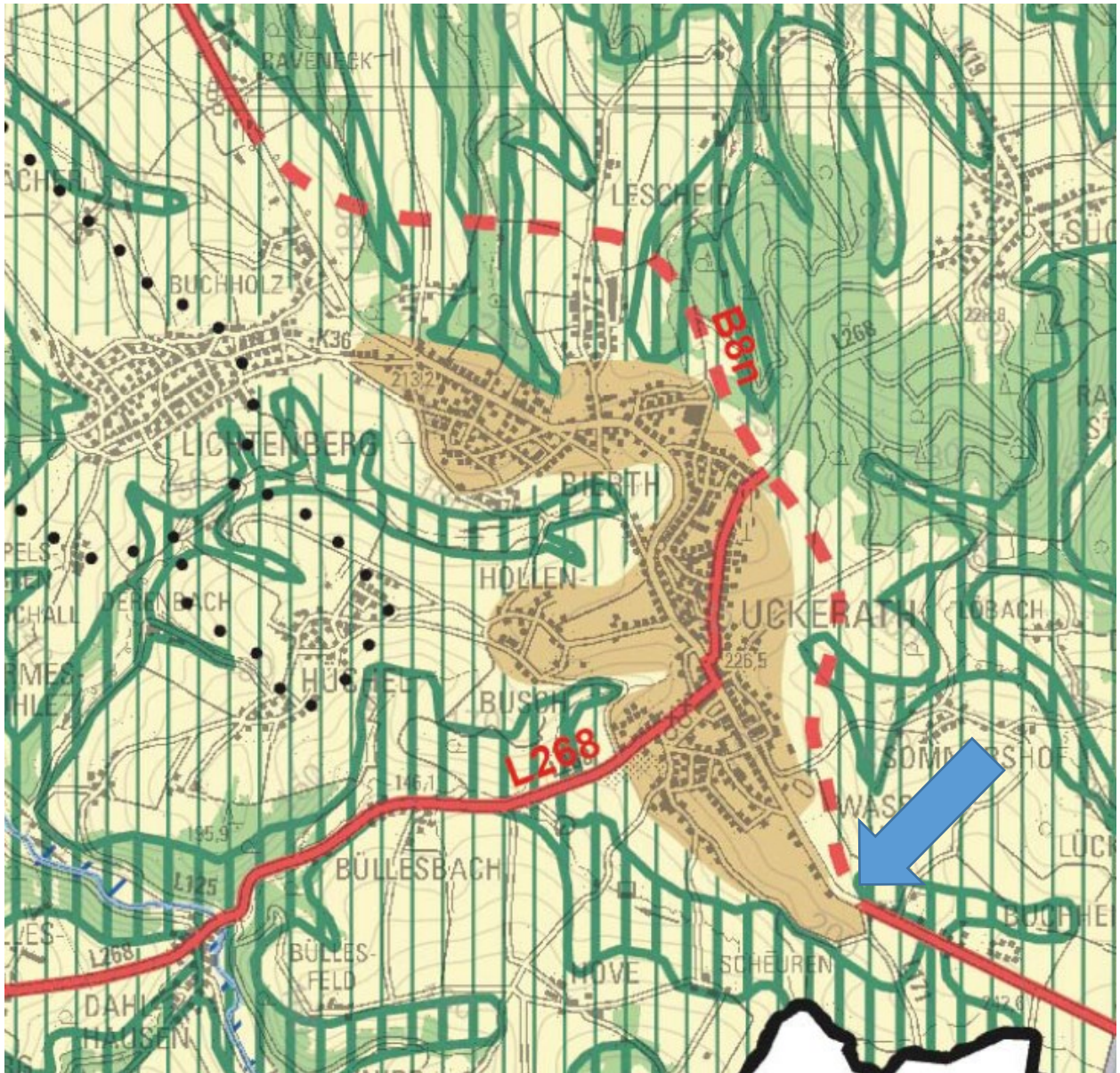
Im Ergebnis stellt sich also heraus, dass das beschlossene städtebauliche Konzept von 2018 nicht geeignet ist als Grundlage für die weitere Planung. Auch das Erschließungskonzept des Amts für Stadtplanung- und Entwicklung von 2020 kann nicht ohne weiteres der weiteren Planung zugrunde gelegt werden. Die Entwicklung einer städtebaulich sinnvollen, infrastrukturell tragfähigen, finanzierbaren, technisch umsetzbaren, marktfähigen und politisch beschlussfähigen Konzeption für das Gebiet als Grundlage für weitere Planungen wäre nötig.

Fazit:

Die wesentliche Erkenntnis ist, dass die Gebietsentwicklung Uckerath Süd-Ost mit ca. 17,8 ha deutlich größer ist als die des Siegbogens mit ca. 13 ha, ohne dass bisher auf die Gebietsentwicklung Uckerath Südost dieselbe konzeptionell-inhaltliche, planerische, personelle und politische Aufwand verwendet worden wäre, der für eine erfolgreiche und langfristig tragfähige Gebietsentwicklung zwingend erforderlich ist.

Falls die Gebietsentwicklung Uckerath Süd-Ost mit Erfolg durchgeführt werden soll, wäre es zwingend erforderlich, das Gebiet konzeptionell und planerisch neu aufzustellen, eng verzahnt mit politischer Beratung und Beschlussfassung. Die entsprechenden zeitlichen personellen Kapazitäten in der Verwaltung und entsprechende Haushaltsmittel für externe Planungen und Gutachten wären für das Projekt dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Die Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung und in Folge auf die Infrastruktur Hennefs bei einer Gebietsentwicklung mit dem Potential, deutlich über 1.000 Einwohner zusätzlich innerhalb relativ kurzer Zeit anzusiedeln, wären zu prüfen. Andere Gebietsentwicklungen, v.a. privat initiierte Baugebietsentwicklungen mit ihrer erheblichen Bindung von personellen Kapazität in der Verwaltung und stetig zunehmender Belastung von städtischer Infrastruktur, sowohl sozialer als auch technischer, hätten hinter Uckerath Süd-Ost zurückzustehen, u.a. um die Einwohnerentwicklung insgesamt in einem vertretbaren Ausmaß zu halten.

Da dies unter der gegebenen haushalterischen, infrastrukturellen und personellen Situation in Hennef in absehbarer Zeit allerdings als nicht leistbar erscheint, ist es nur konsequent, die Gebietsentwicklung in der vorliegenden Form aufzugeben. Da das vorliegende städtebauliche Konzept von 2018 eine Reihe ungelöster Probleme aufweist, sollte es nicht zu einer späteren Zeit wieder aufgegriffen werden. Es ist daher folgerichtig, den Beschluss des städtebaulichen Konzeptes aufzuheben. Ebenso ist es fraglich, ob eine Angebotsbebauungsplanung und eine Umlegung bei einem Gebiet dieser Größe und Komplexität die richtige Vorgehensweise ist. Ohnehin sollte das Rechtssetzungsverfahren Bauleitplanung zeitnah und im Zusammenhang mit konkret anstehenden Entwicklungsabsichten statt auf Vorrat aufgestellt werden. Daher sollte auch die Bebauungsplanaufstellung aufgehoben werden. Schließlich können Verträge mit Auftragnehmern durch den Auftraggeber nicht einseitig auf unbestimmte Zeiträume aufrechterhalten werden. Es kann von den Auftragnehmern nicht verlangt werden, ihre Büroinfrastruktur und ihre angebotenen Preise dauerhaft auf unbestimmte Zeit aufrecht zu erhalten. Alle Verträge der Stadt Hennef zur Gebietsentwicklung Uckerath Süd-Ost sind daher zu kündigen und schlusszurechnen.



Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplans (Stand November 2021)

Die weiter bestehende Flächennutzungsplandarstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche ermöglicht es der Stadt Hennef, die Entwicklung des Gebiets zu einem späteren Zeitpunkt in anderer Form wiederaufzunehmen. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass nach dem Entwurf der laufenden Regionalplan-Neuaufstellung Köln die Fläche des Allgemeinen Siedlungsbereichs für Uckerath um 4,7 ha bis zu Krautscheider Straße erweitert werden soll, also noch deutlich über die aktuelle FNP-Darstellung hinaus.

Die Verwaltung prüft auf dieser Basis alternative Entwicklungsszenarien, in denen u.a. die oben genannten Bedingungen für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung erfüllt werden und legt diese dem Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz zur Beratung vor.

Auswirkungen auf den Haushalt

☐ Keine Auswirkungen	☐ Kosten der Maßnahme
	Sachkosten: €
☐ Jährliche Folgekosten	Personalkosten: €
☐ Maßnahme zuschussfähig	Höhe des Zuschusses € %
☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,	HAR: €
Haushaltsstelle:	Lfd. Mittel: €
☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger	Betrag: €
Ausgaben erforderlich	
☐ Kreditaufnahme erforderlich	Betrag: €
☐ Einsparungen	Betrag €
☐ Jährliche Folgeeinnahmen	Art:
	Höhe: €

☒ Bemerkungen

Es können Kosten durch die vorzeitigen Vertragskündigungen entstehen.

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 13.05.2022

Mario Dahm
Bürgermeister