



Eignung von Wohnbauflächen um Uckerath im Spannungsfeld zwischen Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsschutz

Stand Februar 2018

Stadt Hennef, Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Inhaltsverzeichnis

	Einleitung	
1	Leitbild für Hennef	.....Seite 3
2	Lage und Siedlungsstruktur	.....3
	2.1 Allgemeine Siedlungsstruktur	.....3
	2.2 Einwohnerentwicklung Uckerath	.....4
	2.3 Einzelhandel in Uckerath	.....5
	2.4 Ortsumfahrung Uckerath	.....7
3	Baulandentwicklung in Uckerath	
	3.1 Rückblick	.....9
	3.2 Bisherige Planungen	.....11
4	Entwicklungskonzept	
	4.1 Planungsanlass	.....14
	4.2 Aufgabenstellung	.....15
	4.3 Rahmenbedingungen	.....16
	4.4 Analyse mit Standortbewertungsbögen	.....17
5	Handlungsempfehlungen	.....50
6	Fazit	51

Einleitung

Das Entwicklungskonzept Uckerath legt den Rahmen für die künftige städtebauliche Entwicklung fest. Nach Abschluss der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans liegt nun für das Nebenzentrum Uckerath eine Entwicklungsplanung vor, die die Neudarstellungen des FNPs Neu aufgreift und fortschreibt. Das vorliegende Konzept steckt künftig den planerischen Orientierungsrahmen für eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans fest. Es dient als Vorbereitung für die zukünftige Bauleitplanung. Gleichzeitig ist damit das Ziel verbunden, eine Diskussion über den Landschaftsplan 9 „Stadt Hennef-Uckerather Hochfläche“ zu initiieren. Nach den Erfahrungen des Flächennutzungsplan-Verfahrens entspricht der Landschaftsplan nicht mehr den aktuellen städtischen Interessen und Zielvorstellungen für den Raum Uckerath.

1. Leitbild für Hennef

Hennef ist eine wachsende Stadt, die geprägt ist von Gegensätzen:

Sichtbar und deutlich werden diese Gegensätze in der Bezeichnung „Stadt der 100 Dörfer“ und an der Tatsache, dass sich die Bevölkerung fast genau zur Hälfte auf die beiden urbanen Zentren einerseits und die Dörfer andererseits aufteilen. Hennef ist immer beides: Dorf und Stadt. Und somit auch modern und traditionell, geprägt von ländlicher Gelassenheit und urbaner Schnelligkeit, geprägt gleichermaßen von starken dörflichen Gemeinschaften und urbanen Erscheinungsformen modernen Lebens.

Dies wird auch im Einzelhandelskonzept (Juni 2011, S. 201) deutlich, welches die Siedlungsstruktur Hennefs als „in weiten Teilen des Stadtgebietes von verstreuten Ortslagen geprägt“ bezeichnet. „Da gleichzeitig in den historischen Dörfern und Stadtteilen vielfach eine starke lokale Identität und Persistenz der Bevölkerung ausgeprägt ist, besteht eine latente **Spannung** zwischen der Notwendigkeit zur Konzentration bei der Stadtentwicklung einerseits und andererseits der sozialpsychologischen Identifikation primär mit dem eigenen Dorf oder Stadtteil.“ Letzteres ginge teilweise zu Lasten der Identifikation mit der 1969 neu geschaffenen Stadt Hennef und ihrem Zentrum.

Die Beschreibung der Siedlungsstruktur Hennefs in den „Gutachterlichen Aspekten“ zu einem „Siedlungskonzept `Die Dörfer`“ von Prof. Dr. Manfred Nutz (Februar 2011) unterstreicht ebenfalls die prägenden Gegensätze: „Hennefs Lage im Raum wird von dem Übergang vom Oberzentrum Bonn über den suburbanen Raum Bonns zum ländlichen Raum geprägt. Hennef nimmt eine zentrale Position ein, indem die Stadt als **Scharnier vom Verdichtungs- zum ländlichen Raum** bezeichnet werden kann.“

Aus diesen Überlegungen ergibt sich folgende Definition eines **Leitbildes**: **„Hennef ist eine Stadt im ländlichen Raum, die geprägt ist von zwei urbanen Dienstleistungs- und Einkaufszentren einerseits und dörflichen Strukturen mit einer an gemeinsamen gesellschaftlichen Werten orientierten Bevölkerung andererseits. Diese beiden prägenden Eigenschaften stehen nicht isoliert nebeneinander, sondern stehen in einer engen und fruchtbaren Wechselwirkung.“** Diese Leitbilddefinition ist sachlich und funktionell und beschreibt typische Merkmale Hennefs.

Sofern man dieses Leitbild anerkennt, ergibt sich daraus sehr konsequent ein **Leitziel**: **„Hennef ist sich seines Charakters als einer Stadt im ländlichen Raum, als einer Stadt, in der die beiden prägenden Elemente der Urbanität einerseits und der dörflichen Strukturen in enger und fruchtbarer Wechselwirkung stehen, bewusst und ist bestrebt, diesen Charakter zu erhalten, für die Zukunft zu stärken und für die nachfolgenden Generationen zu sichern.“**

Aus diesem Leitbild ergibt sich das Themenfeld:

Stadt im ländlichen Raum unterstützen, prägende Urbanität und dörfliche Strukturen bewahren! Ziel ist eine nachhaltige und ressourcenschonende Stadtentwicklung, die die Versorgungsfunktion des Uckeraths stärkt und zugleich die prägende, dörfliche Gemeinschaft sichert.

2. Lage und Siedlungsstruktur

2.1 Allgemeine Siedlungsstruktur

Hennefs Lage wird von dem Übergang vom Oberzentrum Bonn über den suburbanen Raum Bonns zum ländlichen Raum geprägt. Hennef nimmt eine zentrale Position in diesem Übergang ein, indem die Stadt als Scharnier vom Verdichtungs- zum ländlichen Raum bezeichnet werden kann. Der Zentralort liegt im Nordwesten des Stadtgebietes und stellt mit den direkt angrenzenden Ortsteilen Stoßdorf, Geistingen, Warth und Geisbach den dominierenden Siedlungsschwerpunkt dar, in dem mehr als 50% der Gesamtbevölkerung angesiedelt sind.

Ein zweiter, jedoch deutlich abgesetzter Siedlungskern liegt mit Uckerath im Südwesten des Stadtgebietes. Hier leben nur etwa knapp 7% der Bevölkerung Hennefs, so dass sich gut 40% aller Einwohner auf das verbleibende Streusiedlungsgebiet mit seiner dispersen Siedlungsstruktur verteilen.

Hennef ist die „Stadt der 100 Dörfer“. Die Besonderheit der Siedlungsstruktur von Hennef stellt die Stadt vor zusätzliche Herausforderungen: ein dominierender Hauptort (Hennef), ein Nebenzentrum (Uckerath), nur ein weiterer Ortsteil mit mehr als 1.500 Einwohnern (Stoßdorf) und über 90 Dörfer, die flächenhaft im Stadtgebiet verteilt sind. Das ist planerisch unter dem Aspekt der nachhaltigen Stadtentwicklung eine Herausforderung.

Uckerath blickt auf eine lange eigenständige Historie zurück. Der Ort wurde im Mittelalter um 1131 erstmals urkundlich erwähnt und war vor Gründung des Siegkreises im Jahr 1820 das Zentrum des gleichnamigen Landkreises. Bis 1969 blieb Uckerath eine selbständige Gemeinde, die dann im Zuge der nordrhein-westfälischen Kommunalreform nach Hennef eingemeindet wurde. Uckerath grenzt direkt an Rheinland-Pfalz. Historisch gehören zu Uckerath noch die Ortsteile Lichtenberg, Daubenschlade, Hollenbusch, Buchholz und Bierth. Uckerath ist regional über die stark befahrene B 8 nach Nordwesten mit Hennef bzw. der A 560 mit dem Raum Siegburg/ Bonn/Köln und der A 3 nach Südosten mit dem nördlichen Rheinland-Pfalz angebunden.

Naturräumlich gesehen liegt Uckerath im Übergangsbereich zwischen der Siegaue und den Ausläufern des Westerwaldes. Bei Uckerath befindet sich auch der höchste Punkt Hennefs von ca 230m üNN. Die Uckerather Hochfläche wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Ein

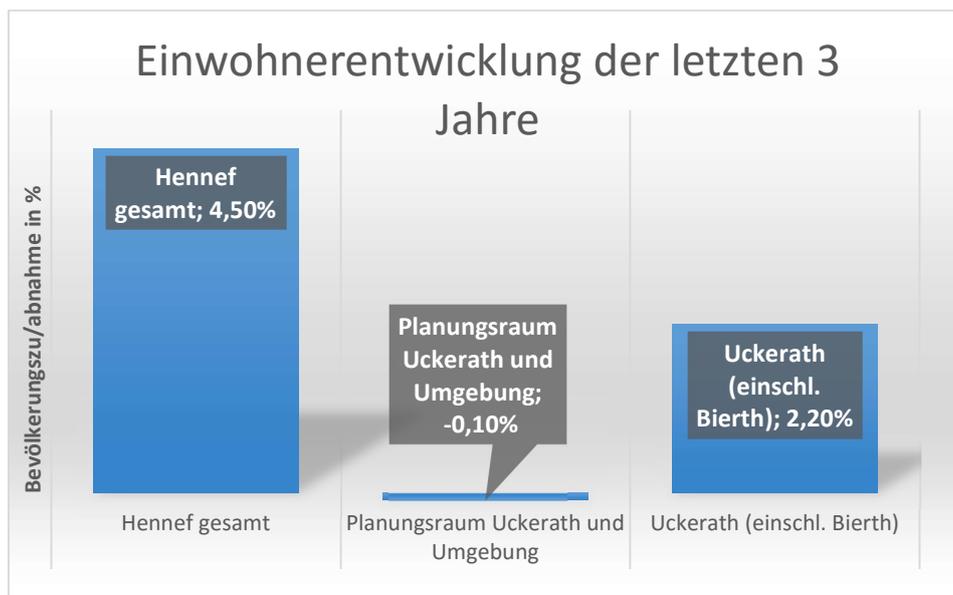
offener Landschaftscharakter dominiert das Landschaftsbild Richtung Süden und Westen. Nordöstlich von Uckerath liegen größere, zusammenhängende Waldflächen. Zudem sind die Bachtäler und Siefen bewaldet.

2.2 Einwohnerentwicklung Uckerath

Hennef hatte in der Vergangenheit eine äußerst dynamische Bevölkerungsentwicklung. Schaut man auf die Prognosen, die für den Flächennutzungsplan Neu aufgestellt wurden, so haben nahezu alle Planungsräume in den letzten Jahren Einwohnerzuwächse zu verzeichnen. Die prozentual höchsten Einwohnergewinne liegen im Planungsraum Siegtal mit 8,96 %, gefolgt vom Planungsraum Östlicher Zentralort mit 2,82 %. In den übrigen Planungsräumen ist die Einwohnerentwicklung relativ ausgeglichen zwischen 2 % und 1 %. Einzig die Planungsräume Uckerath + Umgebung sowie Obergemeinde + Hanfbachtal haben mit -0,25 % und -0,18 % eine negative Einwohnerentwicklung.

In Hennef leben Stand 31.10.2017 insgesamt 48.714 Menschen, im Planungsraum III Uckerath und Umgebung 8.851 Menschen und in Uckerath (einschließlich Bierth) selbst 4.8714 Menschen.

Während in Hennef insgesamt in den letzten Jahren die Einwohner deutlich zunahm (+4,5% pro Jahr), war die Einwohnerentwicklung im Planungsraum Uckerath und Umgebung sogar geringfügig rückläufig (-0,1%). In Uckerath selbst stellt sich die Einwohnerentwicklung leicht positiv mit einem Zuwachs von 2,2% dar. Dies zeigt die Bedeutung Uckerath als Zentrum im ländlichen Raum. Während der Zentralort und die größeren, zentralen Orte Hennefs weiterhin ein deutliches Bevölkerungswachstum aufweisen, tendiert der ländliche Raum in Richtung Null-Wachstum und insbesondere manche kleinere Dörfer und Weiler im Osten Hennefs sogar zu Schrumpfung. Das Nebenzentrum Uckerath kann kaum vom allgemeinen Wachstum Hennefs profitieren.



Zahlen: Stadt Hennef, ermittelt über AGK; Stand 14.12.2017

Ziel ist für diesen Planungsraum daher die sogenannte „Dezentrale Konzentration“. Um weiteren Rückgang der Bevölkerung in diesem Planungsraum vorzubeugen, soll an zentraler Stelle eine Verdichtung stattfinden, um den Raum insgesamt zu stärken. Diese „Dezentrale

Konzentration“ verfolgt das Ziel, eine ausgeglichene Siedlungsstruktur zu entwickeln. Das allgemeine, raumordnerische Leitbild heruntergebrochen, bedeutet, dass der ländliche Raum im Osten Hennefs mit einem leistungsfähigen Zentrum gestärkt werden soll, um insgesamt den eher ländlichen Raum hier zu stärken. Mit einer Verbesserung der Entwicklungschancen in Uckerath wird somit der gesamte Planungsraum gestützt.

Leitziel: ausreichende Bauflächenvorsorge um das weitere Gesamtbevölkerungswachstum Hennefs zu berücksichtigen und um den aktuellen Trend in Uckerath zu stoppen!

2.3 Einzelhandel in Uckerath

Für Hennef liegt ein Einzelhandelskonzept vor, das 2011 erarbeitet wurde. Danach lässt sich Uckerath als sekundäres Versorgungszentrum („Nebenzentrum“) charakterisieren, das über eine sehr umfassende Nahversorgungsausstattung verfügt und darüber hinaus noch begrenzte Angebote im aperiodischen Bereich vorhält, die über den Typus einen ausschließlichen Nahversorgers hinausreichen, wie z.B. im Bereich Elektro- und Haustechnik. Uckerath verfügt in seiner Ortsmitte mit über 30 Betrieben über das leistungsstärkste und quantitativ größte Nahversorgungszentrum außerhalb des Hennefer Zentrums. Dieses erstreckt sich entlang der Westerwaldstraße und beginnt im Norden kurz hinter der Einmündung der Ackerstraße ab der Volksbank und erstreckt sich nach Süden bis in die kreuzungsnahen Straßenabschnitte der Raiffeisenstraße und Am Markt sowie um den Pantaleon-Schmitz-Platz. Insbesondere um den Kreuzungsbereich Westerwaldstraße und Raiffeisenstraße/Am Markt ist in den letzten Jahren ein starker Ausbau des Einzelhandels erfolgt. Mit dem Gesundheitszentrum in der Raiffeisenstraße wird dieses Nebenzentrum noch einmal deutlich gestärkt.

Nachfragesituation in Uckerath und Kopplungen mit der Innenstadt:

Uckerath als eigenständiger sekundärer Versorgungspol im östlichen Stadtgebiet verfügt innerhalb des Stadtgebiets über einen Einzugsraum, aus dem einheimische Kunden bevorzugt Uckerath aufsuchen. 58% der Kunden in Uckerath stammen aus diesem Einzugsraum, der in Richtung Hennef etwa in Lichtenberg seine Grenze hat, davon 36% aus dem Ortsteil Uckerath selbst und 22% aus dem sonstigen Stadtteilen. Weitere 11% stammen aus sonstigen Ortsteilen in Hennef außerhalb des eigentlichen Uckerather Einzugsraums, während aus dem Stadtteil Hennef nahezu niemand in Uckerath einkauft. 31% der Kunden kommen aus Wohnorten außerhalb der Stadt Hennef. Diese differenzieren sich in zwei Drittel aus Wohnorten im benachbarten nördlichen Rheinland-Pfalz und in ein Drittel aus Orten in NRW, vor allem aus Eitorf, Königswinter und Neunkirchen-Seelscheid. Auffallend ist, dass der Anteil von auswärtigen Kunden in der Hennefer Innenstadt mit 22% und an den beiden innerstädtischen Randstandorten Bröltalstraße/Emil-Langen-Straße (20%) und Stoßdorf (11%) deutlich geringer ist, als in Uckerath, wo fast jeder dritte Kunde von auswärts kommt.

Erwartungsgemäß ist die Stellung Uckeraths bei der eigenen Bevölkerung am stärksten im Bereich **Lebensmittel**. 87% der befragten Passanten, die in Uckerath wohnen, geben an, Lebensmittel in Uckerath zu kaufen. Die Hennefer Innenstadt ist mit 9% für Lebensmittelkäufe der Befragten unbedeutend sowie die anderen Orte in Hennef mit 11%.

Im Bereich **Drogerieartikel** äußern sich 35% der Passanten entsprechend, 32% aller Nennungen der Uckerather entfallen auf den eigenen Ortsteil. Hier kommt die Hennefer

Innenstadt auf beachtliche 57% der Nennungen Für **Bekleidungskäufe** spielt Uckerath für die Passanten mit weniger als 1% der Nennungen keine nennenswerte Rolle.

Das Kundenverhalten der Uckerather Wohnbevölkerung erweist sich als eindeutig angebotsabhängig. Dort wo ein breites und gutes Angebot im Einzelhandel und Dienstleistungssektor im eigenen Ortsteil vorhanden ist, (Lebensmittel, Drogerieartikel, bedingt Elektro, Haushalt, sowie Bank, Gastronomie, Friseur). Mitursächlich für die starke Bindung sind die in den letzten Jahren eingetretenen Angebotsverbesserungen in Uckerath.

Die Hennefer Innenstadt wird daher von den Uckerathern sehr selektiv genutzt. Der Besuch der Innenstadt ist insgesamt leichtrückläufig. Nach Ausbau der Einzelhandelsangebote in Uckerath hat die Innenstadt vor allem in den Augen derjenigen einheimischen Kunden an Attraktivität eingebüßt, die diese eingetretenen Angebotsverbesserungen nutzen und im Raum Uckerath leben.

Aufgrund der ehemaligen Selbständigkeit der Gemeinde Uckerath besteht traditionsgemäß eine hohe Identifikation der Uckerather sowie der Einwohner der ehemals zugehörigen Ortsteile mit dem Uckerather Zentrum. Vor dem Hintergrund dieser starken Bindung an dieses Zentrum gilt: Ist ein entsprechendes Angebot da, wird es in Anspruch genommen. Da die Identifikation und Bindung an die Gesamtstadt Hennef und damit an die Hennefer Innenstadt vergleichsweise schwächer ausgeprägt ist, fällt bei der Versorgung mit Dingen, die es nicht in Uckerath gibt, stärker das Kriterium der Angebotsvielfalt ins Gewicht, so dass statt der Hennefer Innenstadt ggf. andere Zentren mit größerer Auswahl und Vielfalt - wie z.B. Siegburg - bevorzugt werden.

Diese Persistenz der Identifikation und des Versorgungsverhaltens zeigt sich immer wieder in den durch die NRW-Kommunalreform zusammengelegten Gebieten, vor allem wenn das neue Zentrum randlich im Gemeindegebiet liegt. Anders als im Stadtteil Hennef unmittelbar Ansässige bewegt sich der Uckerather Kunde zum außerörtlichen Einkauf i.d.R. ohnehin mit dem Pkw. Er fährt angesichts der guten Verkehrsverbindungen ungeachtet einiger Kilometer Fahrstrecke mehr oder weniger dann an der Hennefer Innenstadt vorbei, wenn das Angebot in anderen Städten als deutlich breiter und attraktiver wahrgenommen wird und er fährt dann die Hennefer Innenstadt an, wenn das dortige Angebot oder der Service als lohnend empfunden werden.

Das Nebenzentrum Uckerath verfügt also über einen Kundeneinzugsraum von erheblicher Größe. Neben der Versorgung der Bevölkerung des eigenen Stadtteils übernimmt Uckerath auch die Nahversorgung für das östliche Stadtgebiet (Süchterscheid, Eulenberg, Hüchel u.a.m.) und verfügt über einen Einzugsraum, der in Richtung Hennef-Innenstadt etwa entlang einer Linie Stadt Blankenberg, Adscheid, Lichtenberg und Wellesberg seine Grenze findet. Damit zählt dieser Kundeneinzugsraum innerhalb der Stadt Hennef etwa 8.800 Einwohner. Über die Stadtgrenzen Hennef hinaus ist noch ein erhebliches Kundenaufkommen aus den Nachbarkommunen im nördlichen Rheinland-Pfalz zu verzeichnen

Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung

Nach Auswertung der Ergebnisse der vorliegenden Gesamtuntersuchung empfiehlt das Einzelhandelskonzept für die weitere Entwicklung von Uckerath als Einzelhandelsstandort folgendes

Leitziel: Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Ortsmitte von Uckerath als bedeutendes Nebenzentrum der Stadt Hennef.

2.4 Ortsumfahrung (OU) Uckerath

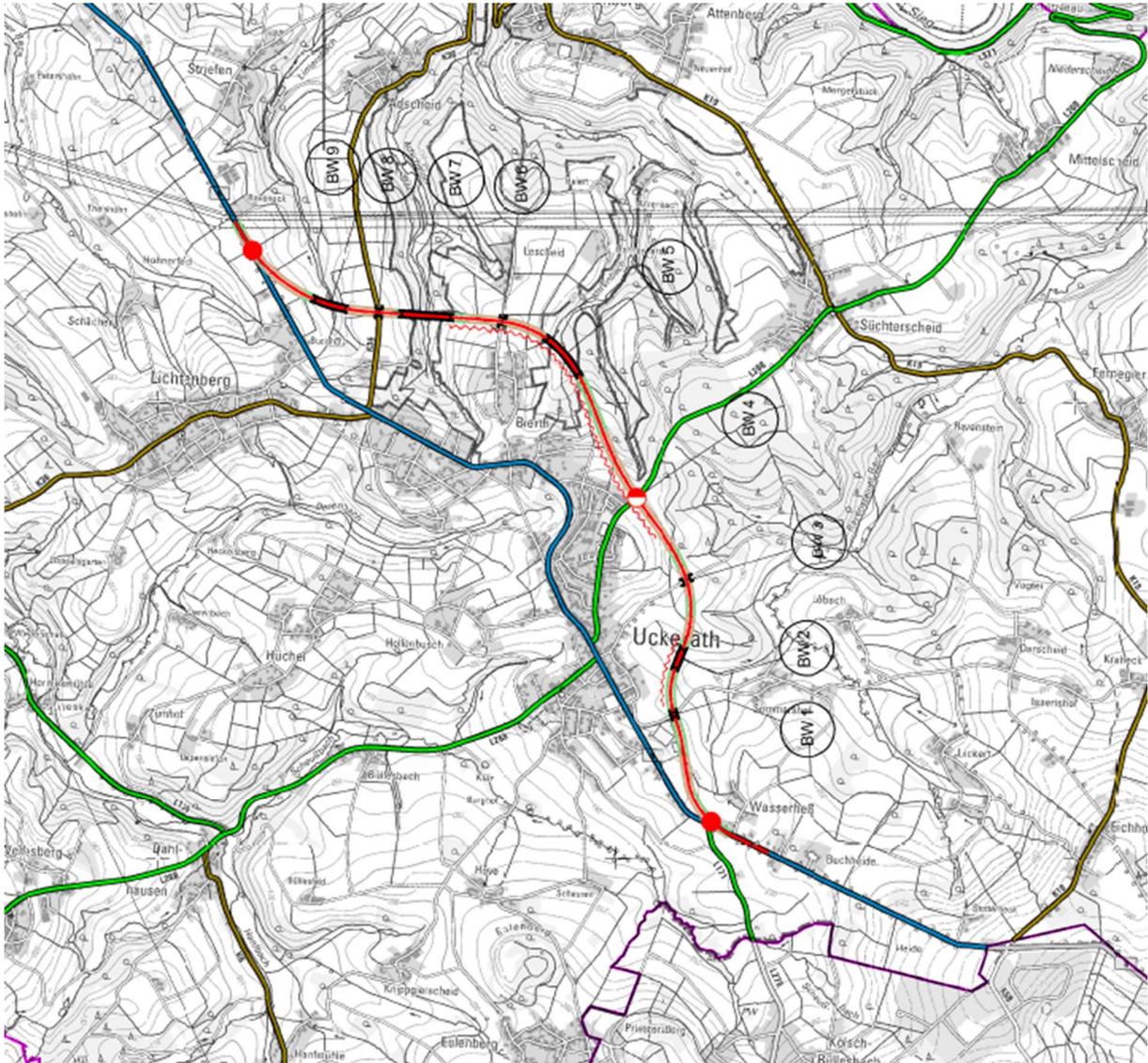
Die B8 führt in Uckerath durch die Ortsmitte und verursacht hier erhebliche Beeinträchtigungen durch die hohe Verkehrsbelastung. Zur Entlastung der Ortslage und vor allem zur Reduzierung der Durchgangsverkehre wird seit einigen Jahren eine Ortsumgehung der Ortschaft Uckerath diskutiert. Für die neue Führung der B8n wurden zunächst sechs Varianten entwickelt und untersucht, in drei Versionen wird Uckerath westlich und südlich umfahren, weitere drei umgehen die Ortslage nördlich und östlich. Im Frühjahr 2009 wurde dann eine weitere, siebte Variante entwickelt, welche ebenfalls nordöstlich des Ortes verläuft, aber großräumiger geplant ist und mittlerweile ebenfalls im Rahmen einer weiteren Umweltverträglichkeitsprüfung und einer FFH-Prüfung untersucht wurde.

Die OU Uckerath wurde jetzt im Bundesverkehrswegeplan 2030 als „Vordringlicher Bedarf“ enthalten, die Gesamtprojektkosten werden auf knapp über 60 Mio. € geschätzt.

In 2012 wurde von der Stadt ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die Möglichkeiten zur Verringerung insbesondere des Schwerlastverkehrs aufzeigen soll. (Untersuchung zur geplanten Entlastung der Ortsdurchfahrt Uckerath im Zuge der Bundesstraße B8 in Hennef; Brilon, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH in Zusammenarbeit mit Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft; i.A. der Stadt Hennef; August 2012) Danach ist die B8 im Bereich Hennefes mit rund 17.900 Kfz/Tag und 1300 Lkw/Tag belastet und gehört somit zu den am stärksten belasteten Bundesstraßen im Rhein-Sieg-Kreis. Zur Entlastung Uckeraths wurden die Möglichkeiten

- Mautpflicht für Schwerverkehr,
- Sperrung der Ortsdurchfahrt für Schwerverkehr oder
- Ortsumgehung

untersucht. Die B8 erfüllt nicht die im Bundesfernstraßengesetz geforderten Voraussetzungen zur Erhebung einer Maut. Zudem würden Orts- und Regionalverkehre durch die Maut benachteiligt. Bei einer Sperrung der Ortsdurchfahrt für den Schwerverkehr ist gemäß Simulation eine Reduzierung um mehr als 250 Lkw/Tag zu erwarten. Es wird aber eine Verlagerung auf das dafür weniger geeignete, untergeordnete Straßennetz (u. a. L333, L125) nachgewiesen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Uckerath nur durch eine Ortsumgehung signifikant entlastet wird und empfiehlt, die Planung für die B8neu weiter voranzutreiben.



Auszug aus dem Bundesverkehrswegeplan Stand 05.06.2014

Leitziel: Berücksichtigung der Trasse der Ortsumgehung als Restriktion für die weitere bauliche Entwicklung!

3. Baulandentwicklung in Uckerath

3.1 Rückblick

Das Baulandentwicklungskonzept für Hennef Stand März 2017 stellt basierend auf der Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse des Rhein-Sieg-Kreises den aktuell hohen und mind. bis 2030 anhaltenden Wohnraum- und den dazu gehörenden Bauflächenbedarf in Hennef dar. Es stellt sich nun die Frage, wo und wie ein der Nachfrage gegenüberstehenden Angebot an Bauflächen v.a. für Wohnungsbau im Stadtgebiet verortet werden könnte.

Hennef hat bereits umfangreiche Erfahrung im Umgang mit Wachstum und hoher Nachfrage. Vergleichbar war die Situation Ende der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts. Um mit dem Nachfragedruck umzugehen und ihn nach Möglichkeit zu lenken, wurde damals ein Stadtentwicklungs- und Stadtmarketingprozess initiiert. Die Ergebnisse haben die

Stadtentwicklung in den 2 folgenden Jahrzehnten geprägt und greifbare Ergebnisse erbracht. Die damalige Ausgangslage lässt sich auf die heutige Situation nahtlos übertragen:

„Aufgrund des rasanten Wachstums der letzten 10 Jahre wurden ... immer mehr Flächen für den Wohnungsbau in Anspruch genommen. Eine weitere Konzentration ist nach Meinung der Mehrheit der Befragten von Nöten, um der Gefahr des Freiraumverlustes und der Überformung der Dörfer entgegenzuwirken“ (Zitat aus dem Bericht zum Stadtentwicklungs- und Stadtmarketingkonzept Hennef vom April 1998).

Die damals als notwendig erachtete Konzentration der Stadtentwicklung erfolgte dann auch: einerseits in Hennef-Zentralort (*„bei den Vorschlägen und Anregungen seitens der Gesprächsteilnehmer lag der Schwerpunkt eindeutig auf einer Stärkung und Aufwertung des Zentrums, sowohl des städtebaulichen Erscheinungsbildes als auch der Einkaufssituation. An zweiter Stelle wurden Verkehrsthemen angesprochen, die sich ebenfalls zum Großteil auf das Zentrum bezogen ...“*).

Diese Konzentration spiegelt sich einerseits in einer Vielzahl von städtebaulichen Projekten zur Stärkung des Hennefer Stadtzentrums wieder, viele davon bereits abgeschlossen (z.B. Busbahnhof, Saturn/Ladestraße, Wohn- und Geschäftshaus Lindenstraße) oder in der Umsetzung (Bahnunterführung Bröltalstraße).

Andererseits wurde zeitgleich die Wohnsiedlungsentwicklung bewusst auf ein Großprojekt fokussiert: den Siegbogen.

„Die Stadt Hennef hat beschlossen im Sinne der Nachhaltigkeitsziele, eine behutsame Siedlungsentwicklung vorzunehmen. Auf dieser Grundlage vermeidet sie ein Ausufern der Bebauung in den Dorflagen und konzentriert die Entwicklung weitgehend auf den Zentralort und dessen Randbereiche. Zur Realisierung dieser Ziele ist die mittelfristige Entwicklung von Hennef- Ost unabdingbare Voraussetzung. Unter Berücksichtigung der Bewertung sämtlicher Flächenpotentiale und der Verfügbarkeit der Flächen ist der nachgewiesenen Bedarf, selbst bei einem behutsamen Entwicklungsansatz, ohne den Wohnsiedlungsbereich Hennef-Ost nicht zu decken.“

So wurde 1997 von der Stadt Hennef begründet, dass der damaligen Gebietsentwicklungsplan (heute Regionalplan) mit seiner 12. Planänderung den „Wohnsiedlungsbereich Hennef-Ost“ als Erweiterung des Allgemeinen Siedlungsbereichs Hennef-Zentralort ausgewiesen wurde.

Das Projekt Hennef-Ost, heute unter „Siegbogen“, ist mittlerweile ein äußerst erfolgreicher, lebendiger Ortsteil Hennefs.

Zeitgleich zu diesen Prozessen der Stadtentwicklung in und am östlichen Rand des Zentralortes wurde um den Pantaleon-Schmitz-Platz in Uckerath das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ausgebaut und gestärkt, so dass dieses das heutige attraktive Angebot vorweist, wie durch das im Einzelhandelskonzept 2011 bestätigt.

Auffallend ist aber, dass diesen erfolgreichen Bestandteilen der Entwicklung Uckeraths keine adäquate Stärkung der Wohngebiete in Uckerath gegenüberstand. Diese blieb der Entwicklung auf dem Markt überlassen. Hier gab es zwar einige Anläufe, diese blieben aber erfolglos, in der Hauptsache durch hohe Entwicklungskosten der technischen Infrastruktur bedingt. Daher fand in den letzten Jahren weder eine größere, noch eine Vielzahl von kleineren Standortentwicklungen für Wohnen in Uckerath statt. Hierdurch erklärt sich dann das Phänomen der rückläufigen Einwohnerentwicklung. Setzt sich dieser Trend aber längerfristig fort, könnte dadurch auf die Dauer auch die positive Entwicklung auf der Angebotsseite

beeinträchtigt werden. Dies gilt letztlich für alle Arten der Infrastruktur: den Einzelhandel, die medizinische Versorgung, den sozialen Bereich in Form von Schulen oder KITAs.

Abgesehen von der Einzelhandelsentwicklung fokussierte sich die städtebauliche Diskussion in Uckerath in der Hauptsache auf die Frage der Ortsumgehung. Diese Entwicklung hat sich aktuell in der Aufnahme der OU Uckerath im Bundesverkehrswegeplan in einer erfolgreich absolvierten Zwischenetappe auf dem Wege zur Realisierung manifestiert.

Heute

Zeitgleich nimmt der allgemeine Entwicklungsdruck in Hennef zu und rücken die Dörfer wieder in den Fokus. Deutlich spürbar wurde dies in den letzten 7 Jahren im Prozess der Aufstellung des FNP Neu in Hennef, in dem die meisten Anträge von Bürgern auf Neudarstellung von Wohnbauflächen überwiegend am Rande einer Vielzahl von Dörfern verortet waren. Dies brachte aber in den wenigsten Fällen Erfolg, weil die gewünschten Bauflächendarstellungen gegen die Landschaftsschutzgebietsfestsetzung verstießen, was zum Widerspruch durch die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises führte, in Folge diese Flächen auch von der Landesplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Köln keine Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erhielten. Zudem gingen die beabsichtigten Bauflächendarstellungen teilweise auch über die Eigenentwicklung der jeweiligen Dörfer hinaus. Auch in einem solchen Falle erhält die Bauflächen keine Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch die Landesplanungsbehörde.

Letztendlich sind solche Bauflächendarstellungen auf dem Verfahrenswege nicht durch die Stadt Hennef „gegen“ den Rhein-Sieg-Kreis und die Bezirksregierung Köln durchsetzbar. Die Weiterentwicklung der Hennefer Dörfer sollte auf anderen Wegen behutsam angegangen werden.

Abgesehen von den Problemen der Realisierung umfangreicher Bauflächen v.a. am Rande von Hennef's Dörfern stellt sich die Frage, ob es der richtige Weg in der Stadtentwicklung ist, den Nachfragedruck hauptsächlich in viele verschiedene Dörfer zu lenken, oder ob dieser nicht richtigerweise dorthin gelenkt werden sollte, wo eine starke Infrastruktur aller Art vorhanden und auf (relativ) kurzen Weg erreichbar ist:

3.2 Bisherige Planungen

Uckerath ist im Flächennutzungsplan Neu überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Entlang der Westerwaldstraße ist „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Diese „Gemischte Baufläche“, die heute durch Wohnen und Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Kleingewerbe geprägt ist, ist im Flächennutzungsplan Neu ebenfalls als Nebenzentrum festgesetzt. Durch die Darstellung als „Gemischte Baufläche“ wird diese Nutzungsmischung gesichert.



Weite Teile Uckeraths liegen im Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung nach §34 BauGB. Außerdem wurden in der Vergangenheit mehrere Bebauungspläne zur Entwicklung einzelner Wohngebiete, die den Ortsrand Uckeraths arrondieren (z.B. Schreinersbitze) bzw. eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung (Alter Sportplatz) entwickeln, aufgestellt:

- 12.1 Uckerath, Alter Sportplatz, von 1976
- 12.1/1 Alter Sportplatz von 1999 (Wohngebiet 1,45ha)
- 12.1/2 Am Steimel von 1982
- 12.1/3 Schreinersbitze von 1982
- V12.1/3 Schreinersbitze von 1999 (Wohngebiet 1ha)
- 12.4 A Kantelberg von 2008 (Wohn- und Mischgebiet 1,01ha)
- 12.5 Neuer Sportplatz von 1995 (Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz)

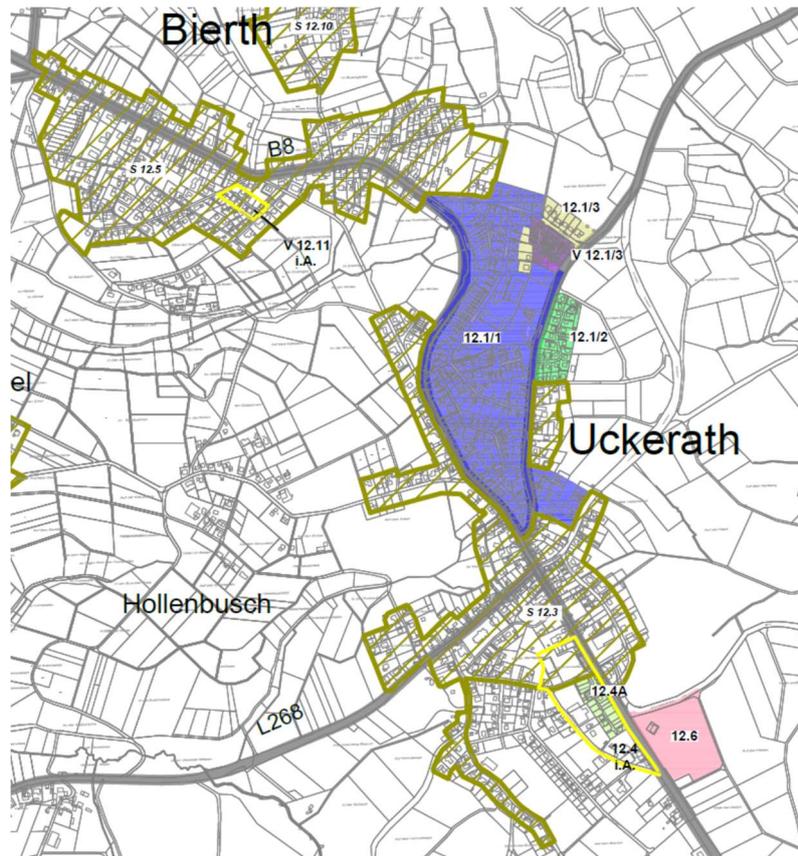


Abb.: Übersicht der bestehenden Bebauungspläne und Satzungen, Stand 2017

Die bestehenden Bebauungspläne sind überwiegend älteren Datums, mittlerweile vollständig entwickelt. Nur entlang der Straße Heidgeshof gibt es noch wenige, einzelne Baulücken.

Einzelne Baulücken/Baureserven dagegen finden sich im Geltungsbereich der Satzung nach §34 BauGB, hier insbesondere südlich der Ackerstraße, am Katzweg und im Blockinnenbereich „Marktgärten“, wo noch Verdichtungspotenzial besteht.

Erfahrungsgemäß erfolgte die Umsetzung der einzelnen Wohngebiete in Uckerath relativ rasch. Uckerath verfügt deshalb nur noch über wenig freie Grundstücke. Die Inanspruchnahme der verbleibenden dagegen verläuft eher schleppend. Diese stehen bereits seit vielen Jahren grundsätzlich zur Verfügung (Familienvorhaltung, Eigenbedarf, schwierige Grundstücksverhältnisse etc.).

3.3 Baulandkonzept

Die Wege der Baulandbereitstellung sind unterschiedlich. Sobald Flächen mit Planungsrecht versehen sind, ist ein wesentlicher Faktor die Baulandbereitstellung. Oftmals sind Maßnahmen der Bodenordnung wie die Umlegung gerade bei größeren Flächen notwendig. Als weiteren Schritt der Mobilisierung von Bauland hat die Stadt Hennef ein Baulandkataster mit baureifen Grundstücken im gesamten Stadtgebiet erarbeitet. Das Baulandkataster gibt öffentlich Auskunft über die verfügbaren Grundstücke und deren bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Impulse für die Innenentwicklung werden damit erwartet. Dieser Weg der Baulandaktivierung ist erfahrungsgemäß aber sehr langwierig, weshalb für kurzfristigen Bedarf an Bauflächen weitere Baugebiete auszuweisen sind.

Daher werden unterschiedliche Wege der Baulandaktivierung gegangen. Diese sind in der nachfolgenden Grafik aufgeführt. Neben dem Baulandkataster (mittlere Spalte), das vorhandene Baulücken in Bebauungsplänen und Satzungen aufzeigt, sind über weitere Möglichkeiten der Aktivierung von Bauflächen nachzudenken. Sowohl die Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis von 2016 als auch das städtische Baulandkonzept von 2017 ermitteln einen deutlichen Bedarf an neuen Bauflächen. Daher ist es zwingend geboten, bereits heute über den neuen Flächennutzungsplan hinauszudenken, um auch mittel- bis langfristig den Bedarf mit städtebaulich geeigneten Flächen zu decken.

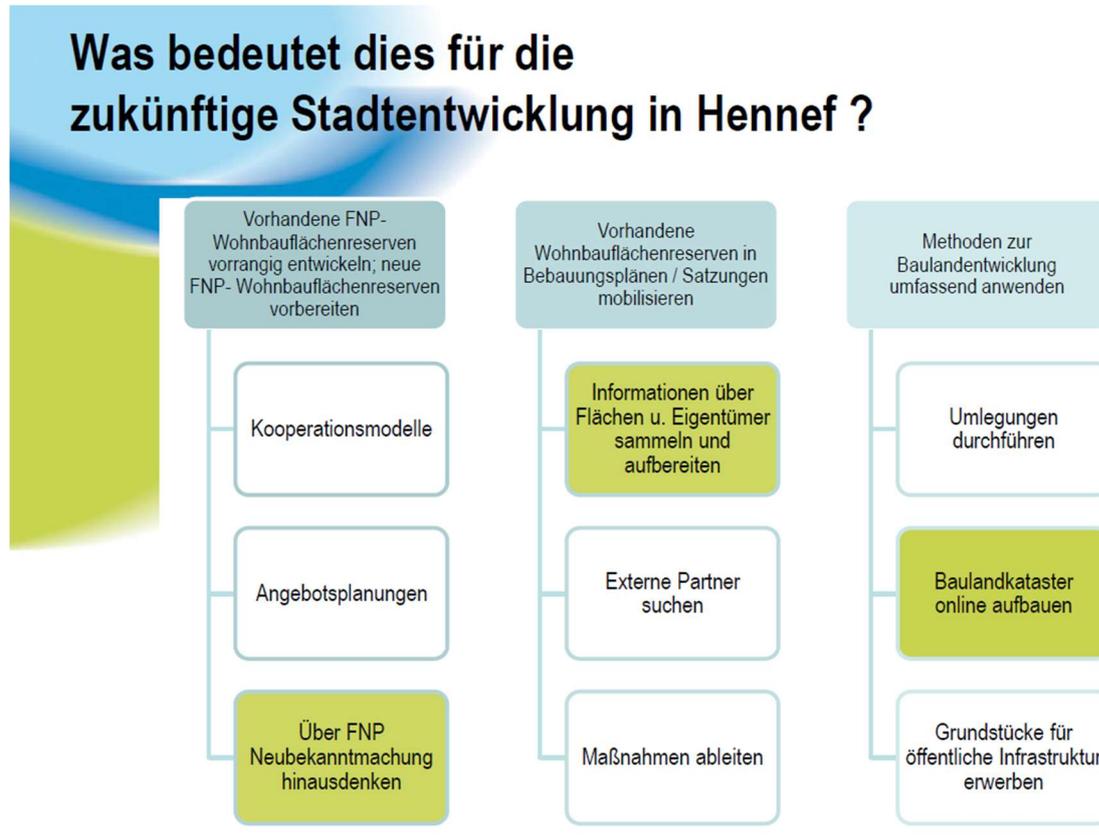


Abb.: Baulandprogramm der Stadt Hennef 2018

4. Entwicklungskonzept

4.1 Planungsanlass

Derzeit wird der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln neu aufgestellt. Wesentlich für die Entwicklung Uckeraths ist dabei die Ausweisung des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Der ASB aus dem Gebietsentwicklungsplan von 2003 weist für Uckerath noch größere Reserveflächen aus. Im ASB sollen weitere Wohnnutzungen, zentralörtliche Einrichtungen und Dienstleistungen sowie Gewerbe konzentriert werden. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplanes werden zur Sicherung einer angemessenen Baulandentwicklung, die einerseits die Bereitstellung von neuem Wohnbauflächen mit sparsamen Flächenverbrauch zum Ziel hat und andererseits dem Stadt- und Landschaftsbild entsprechend verträgliche Strukturen schützt, die jetzigen regionalplanerischen Reserven überprüft. Dauerhaft nicht entwickelbare Reserven des ASBs werden zurückgenommen, neue, gut realisierbare sollen im Hinblick auf den Siedlungsflächenbedarf an anderer Stelle ausgewiesen werden. Aus diesem Grunde überprüft die Stadt Hennef die jetzigen regionalplanerisch zugestandenen Erweiterungsflächen hinsichtlich ihrer tatsächlichen städtebaulichen Eignung. Innerhalb des ASBs liegende Flächen, die sich für eine weitere bauliche Entwicklung eignen, sollen identifiziert werden. Andere Bereiche weisen naturräumlich intakte Strukturen auf und eignen sich eher nicht für eine bauliche Entwicklung. Diese sollen weiterhin geschützt und erhalten werden.

Im Stadtgebiet gibt es zwei ASB: Zentralort und Uckerath. Während der Zentralort mittlerweile weitgehend an seine städtebaulichen Grenzen stößt und ein weiteres Siedlungsflächenwachstum hier aufgrund der Restriktionen (im Norden Siegaue mit Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet Siegbogen, im Süden Hochspannungsleitungen, im Westen Regionaler Grünzug und BAB 3, Nachtschutzgebiet des Flughafens Köln/Bonn) kaum mehr möglich ist, stellt der ASB Uckerath die einzige regionalplanerisch noch gewünschte Siedlungserweiterung dar. Unter den Bedingungen des Landschaftsplans Nr. 9 (siehe auch Plan Blatt 3) müssten die bestehenden ASB-Reserven der Stadt Hennef großflächig zurückgenommen werden: Neue dagegen könnten kaum ausgewiesen werden.



Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zeigte sich, dass regionalplanerische Reserven nicht ohne weiteres entwickelt werden konnten, weil diese alle im Landschaftsschutzgebiet liegen. Eine Herausnahme aus diesem wurde nicht in Aussicht gestellt. Demzufolge waren diese Flächen auch nicht regionalplanerisch angepasst: Der Landschaftsplan Nr. 9 Stadt Hennef – Uckerather Hochfläche aus dem Jahr 2008 setzt als Satzung des Rhein-Sieg-Kreises in fast allen Flächen zwischen den vorhandenen Siedlungsändern von Hennef Zentralort sowie Uckerath und der Grenze der Allgemeinen Siedlungsbereiche Hennef Zentralort und Uckerath Landschaftsschutzgebiete fest.

Abb.: Konfliktplan LSG - ASB

Diese Landschaftsschutzgebietsausweisungen verhindern eine bedarfsangemessene Bauflächenausweisung der Stadt Hennef und konterkarieren damit die regionalplanerischen Ziele der Siedlungsschwerpunkte in Hennef. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beabsichtigte die Stadt Hennef mehrfach, am Rande ihrer Siedlungskörper Zentralort oder Uckerath neue Bauflächen darzustellen, die zugleich im Bereich des jeweiligen Allgemeinen Siedlungsbereiches und innerhalb eines durch den Landschaftsplan Nr. 9 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes liegen. In diesen Fällen widersprach die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Rhein-Sieg-Kreises der Neudarstellung dieser Flächen im Verfahren der FNP-Neuaufstellung der Stadt Hennef. Durch eine entsprechende Änderung des Landschaftsplan Nr. 9 sollen diese Landschaftsschutzgebietsausweisungen auf die Grenzen der Siedlungsschwerpunkte Hennef zurückgenommen werden.

4.2 Aufgabenstellung

Die Belange von Natur und Landschaft (Artenschutz, Landschaftsschutz, Bodenschutz ...) stehen naturgemäß in Widerspruch zur Realisierung von jeglichen Wohn- und Gewerbeansiedlungsprojekten. Dieser Zielkonflikt entsteht regelmäßig in einem für Menschen hoch attraktiven Raum mit hochwertiger Natur und Landschaft. Die Stadt Hennef ist ein solcher Raum. Durch die Rücknahme der Landschaftsschutzgebietsausweisungen des Landschaftsplanes Nr. 9 auf die Grenzen der ASB Hennef Zentralort und Uckerath wird das Wachstum der Stadt Hennef im Rahmen der kommunalen Planungshoheit dort ermöglicht, wo es regionalplanerisch vorgesehen und siedlungsstrukturell sinnvoll ist. Die wertvolle Landschaft außerhalb wird weiterhin geschützt. Parallel zur Neuaufstellung des Regionalplanes sollten die Grenzen der Schutzgebiete des Landschaftsplanes Nr. 9 an die zukünftigen Allgemeinen Siedlungsbereiche und Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung des Regionalplanes angepasst werden, um zukünftige Zielkonflikte zu vermeiden. Um dieses Ziel zu erreichen, wird daher ein Konzept zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung Uckeraths aufgestellt. In diesem Konzept wird überprüft, wo und in welchem Umfang eine bauliche Entwicklung in Uckerath städtebaulich sinnvoll ist.

Anhand der Analyse werden abschnittsweise die vorhandenen Restriktionen/Rahmenbedingungen ermittelt und unter Berücksichtigung der stadt- und landschaftsstrukturellen Gegebenheiten ein Zielkonzept für die zukünftige Entwicklung erarbeitet.

Die bauliche Entwicklung soll gebietsbezogen in einer dem Landschaftsbild und der Ortsstruktur verträglichen Weise erfolgen. Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht gewünscht. Eine landschaftsökologische Analyse gewährleistet, dass zukünftig ökologisch eher unbedenkliche Standorte für eine städtebauliche Entwicklung weiterverfolgt werden.

Zur Ermittlung der Entwicklungspotentiale werden alle Flächen, die zwischen heutigen Wohn/Misch/Gewerbebauflächen und der Abgrenzung des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ des Regionalplanes liegen, einzeln analysiert und miteinander verglichen.

Dies erfolgt anhand der Auswertung der Kriterien:

- Städtebau
- Ökologie (Biotopkartierung, Schutzgebietsstatus, Boden- und Artenschutz)
- Technische Erschließung (Entwässerung, notwendige Sonderbauwerke, Netzanschlüsse, Nähe zum überörtlichen Straßennetz)
- Nähe zu Infrastruktureinrichtungen
- Flächenverfügbarkeit

Nach Ermittlung der unterschiedlichen Eignungen haben sich geeignete und weniger geeignete Flächen herauskristallisiert. Die Eignung wird mit einer „Ampel“ verdeutlicht. Anhand dieser Ergebnisse wird für die Flächen, die sich eignen bzw. teilweise eignen, ein Konzept zur baulichen Entwicklung erstellt, das die unterschiedlichen Entwicklungsoptionen berücksichtigt und differenzierte Zielentwicklungen aufzeigt.

4.3 Rahmenbedingungen der Planung

Ökologie:

Der Landschaftsplan Nr. 9 Stadt Hennef – Uckerather Hochfläche setzt als Satzung des Rhein-Sieg-Kreises flächendeckend zwischen den vorhandenen Siedlungsrandern Uckeraths und der zugehörigen Grenze des Allgemeinen Siedlungsbereiches Landschaftsschutz fest. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft somit direkt hinter der derzeitigen Bebauung. Eine weitere bauliche Entwicklung ist damit nicht möglich, obwohl regionalplanerisch durchaus gewünscht. Dieses Konzept soll Flächen ermitteln, die trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet entwickelbar sind, wenn damit nicht das Schutzziel des Landschaftsschutzgebietes in seinen Grundsätzen und seiner Gesamtheit beeinträchtigt wird.

Demgegenüber gibt es besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft (Naturschutzgebiete). Diese werden grundsätzlich **nicht** für planerische Zwecke vorgesehen. Soweit Schutzgebiete im Wesentlichen aus Gründen des Tier- oder Pflanzenartenschutzes eingerichtet worden sind, was insbesondere für das **FFH-Gebiet** gilt, findet die FFH-Richtlinie direkte Anwendung, die eine Beeinträchtigung untersagt.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit von Flächen wurde auf die Artenschutzprüfung der Stufe 1, die für einige Flächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2017 erarbeitet wurde, zurückgegriffen.

Weiterhin ist die Schutzwürdigkeit von Böden (besondere Bodenverhältnisse) ein wichtiges Bewertungskriterium bei der Standorteignungsuntersuchung.

Verkehr:

Die Bewertung der Verkehrlichen Infrastruktur orientiert sich zum einen an den Anschlüssen an das übergeordnete Verkehrsnetz, hier B8, L268 und an die innerörtlichen Erschließungsmöglichkeiten (Belastung für vorhandene Wohngebiete). Die Erreichbarkeit durch den ÖPNV wurde nicht beurteilt, weil der gesamte Ort nur durch das Busnetz gleichermaßen erschlossen ist, nicht durch den schienengebundenen ÖPNV. Die Erreichbarkeit von Bushaltestellen der Buslinien 522, 524, 570, 250 und 528 ist fast flächendeckend gegeben. Die Erschließung ist durch Buslinien und Takthäufigkeit überall ähnlich.

Die Potenzialflächen in Nähe der Ortsumgebung Uckerath werden kritisch bewertet, um die Vorzugsvariante der Linienführung B8n langfristig zu sichern

Von hoher Bedeutung für die zukünftige Entwicklung ist die infrastrukturelle Ausstattung, hier die Nähe zu den Nahversorgungsmöglichkeiten sowie zur öffentlichen insbesondere sozialen Infrastruktur. Dies gilt insbesondere für solche die aufgrund der überschaubaren Wegstrecken täglich zu Fuß erfolgen (Schule, Einkauf).

4.4 Analyse

Grundlage bildete das Luftbild der Stadt Hennef, Stand 2016.

Untersucht wurden die Aspekte Städtebau, Ökologie, Technische Erschließung, Infrastruktur und Verfügbarkeit.

Bis auf wenige Ausnahmen liegen die Flächen im Landschaftsschutz bzw. werden durchzogen von Naturschutzgebieten. Im Nordwesten grenzt das FFH-Gebiet Adscheider/Ahrenbach Tal“ an.

Alle regionalplanerischen Reserveflächen wurden nach den oben genannten Kriterien analysiert (siehe Pläne) und in den Bögen bewertet:

- XX** sehr kritischer Belang
- X** kritischer Belang
- O** abwägungsrelevanter Belang
- +** keine Betroffenheit

Nach Auswertung der Bewertungsbögen konnte für Uckerath zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. +

In der nachfolgenden Übersichtstabelle bzw. Luftbildausschnitt sind alle Flächen mit den drei Entwicklungsperspektiven dargestellt:

Keine Entwicklung:



Geringe Entwicklung, kleinteilige Arrondierung:



Entwicklung gut möglich:



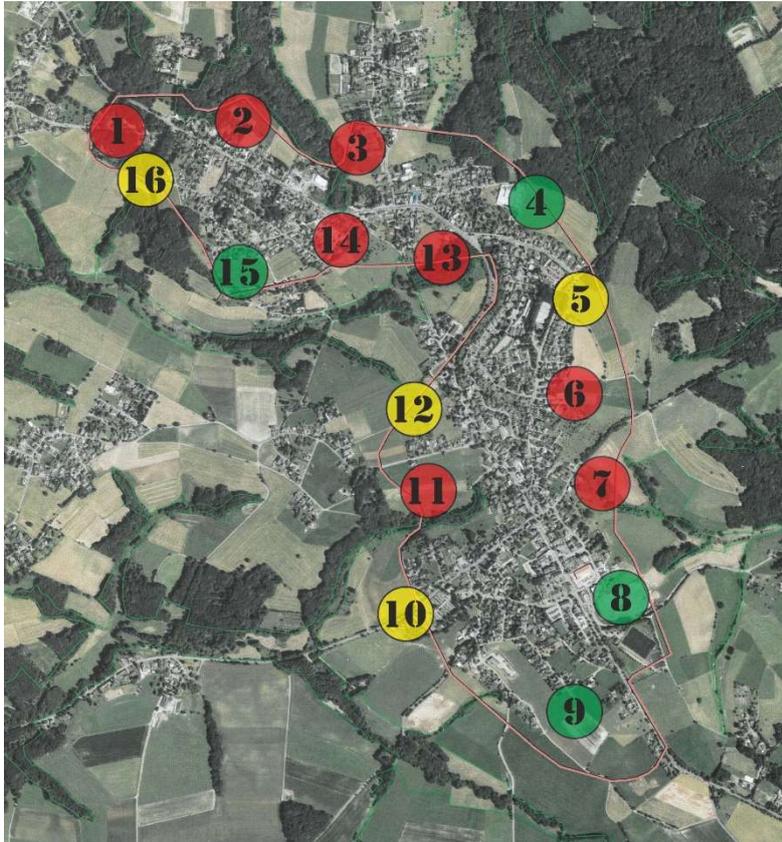


Abb.: Flächenbewertung Gesamt

1	Lichtenbergstraße / Breiter Weg	Red
2	Nördlich der Westerwaldstraße / Am Waldrand	Red
3	Lescheider Weg	Red
4	Irmenbitze	Green
5	Zum Siegtal / Kieskaule	Yellow
6	Am Steimel / Am Heidgeshof	Red
7	Südlich Am Heidgeshof	Red
8	Verlängerung Raiffeisenstraße	Green
9	Uckerath Südost / Kantelberg	Green
10	Picksfeld	Yellow
11	Lichstraße / Ackerstraße	Red
12	Nördlich Ackerstraße	Yellow
13	Westlich Westerwaldstraße	Red
14	Wirdau	Red
15	Zum Scherbusch	Green
16	Daubenschladestraße	Yellow

Fläche 1

Bierth, Lichtenbergstraße



Standort/Städtebau

- Westrand von Bierth
- Zwischen B 8 und Lichtenbergstraße/Bierther Weg
- Siedlungsrand zerfranst, kein harmonischer Ortsrandabschluss,
- Einzelbebauung vorhanden
- Zusammenwachsen zwischen Bierth und Lichtenberg städtebaulich nicht gewünscht
- Neuer Siedlungsansatz
- Fläche vollständig bewaldet

Ökologie

Biotopkartierung FNP	AQ1	Eichen/Hainbuchenwald	XX
Biotopkataster NRW	BK 5209 008	Wälder des Limerbachtals	XX
Schutzgebietsstatus	LSG	Biotope angrenzend Überwiegend Waldflächen	XX
Boden	Tw. trockene bis extrem trockene, flachgründige Felsböden	Besonders schutzwürdiger Boden	X
Beschattung durch Wald enorm, zu möglicher Bebauung Mindestabstand 30m vom Wald einzuhalten, ansonsten Probleme mit der Verkehrssicherungspflicht zwangsläufig gegeben			

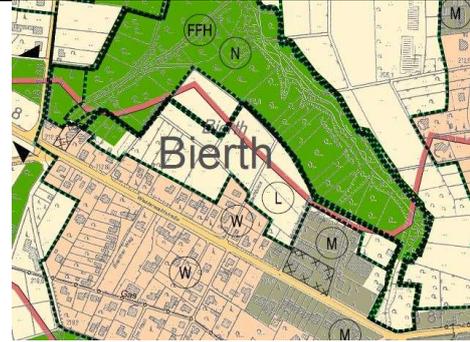
Technische Erschließung

Entwässerung		Mischwasserkanal liegt in Lichtenbergstraße	X
Sonderbauwerke		Abhängig von Flächengröße	O
Regenwasser	Regenwasser Vorflut fehlt	Regenwasserbeseitigung kann nicht gesichert werden, sondern muss auf Grundstück erfolgen	X
Netzanschluss Wasser	Hauptleitungen in Lichtenbergstraße	Vorhanden	+
Strom		Vorhanden	
Gas		vorhanden	

Nähe zum überörtlichen Straßennetz		direkter Anschluss an B8 möglich	+
Infrastruktur			
Kindergarten	unmittelbar		+
Schule	>2000m		X
Nahversorgungszentrum	>2000m		XX
Verfügbarkeit			
Antragsteller FNP-Verfahren 232, 252		Mehrere Eigentümer	o
Sonstiges		Keine Zusammenwachsen der Ortsteile gewünscht	X
Darstellung im Flächennutzungsplan Neu		Waldfläche	X
Zusammenfassung			
Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen nicht als Baufläche geeignet.			

Fläche 2

Bierth, Am Waldrand



Standort

- Nördlicher Ortsrand von Bierth
- Fläche liegt direkt am Waldrand
- Nordhang
- Hohe Immissionsbelastung durch B8,
- im rückwärtigen Bereich Suchraum der Ortsumgebung Uckerath

Ökologie

Biotopkartierung	HJ6, AV4, AB1, EB31, EA31, BF31	Hausgärten, Buchen/Eichenwald, Fettweide, Fettwiese, Baumgruppen	XX
Biotopkataster NRW	BK 5210 057 Nördl.angrenzend	Biotopkomplex Ahrenbach/Adscheidertal	XX
LSG	NSG angrenzend	FFH-Gebiet angrenzend	XX
Boden	Tw. trockene bis extrem trockene, flachgründige Felsböden	Besonders schutzwürdiger Boden	X
Abstand Bebauung zu Wald und NSG problematisch Mindestabstand von 30m kann nicht eingehalten werden, Probleme mit Verkehrssicherungspflicht			

Technische Erschließung

Schmutzwasser	Kanal > 200m	Schmutzwasserkanal in Westerwaldstraße vorhanden	
Sonderbauwerke		Pumpwerke für Anschluss an Westerwaldstraße notwendig, aufgrund der Flächengröße unwirtschaftlich	X
Regenwasser	Regenwasser Vorflut fehlt	Regenwasserbeseitigung kann nicht gesichert werden	X
Netzanschluss Wasser Strom		Liegt in Westerwaldstraße Rückwärtige Erschließung notwendig	O

Gas			
Nähe zum überörtlichen Straßennetz		direkter Anschluss an B8 möglich Konflikt mit Trasse B8n	+ XX
Infrastruktur			
Kita	<500m	Trennwirkung / Querung B8	o
Schule	<1500m		o
Nahversorgungszentrum	>2000m		XX
Verfügbarkeit			
Antragsteller FNP-Verfahren B152		Mehrere Eigentümer tw. selbstgenutzte, rückwärtige Gärten	X
Sonstiges		Für Entwicklung der gesamten Fläche bodenordnerische Maßnahmen erforderlich, schwierig aufgrund Eigentumsverhältnissen mit mehreren Eigentümern und selbstgenutzten rückwärtigen Gärten	X
Darstellung im Flächennutzungsplan Neu		Fläche für die Landwirtschaft	o
Zusammenfassung			
Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen nicht als Wohnbaufläche geeignet.			

Fläche 3

Bierth, Unterbierth



Standort

- zwischen den Ortslagen Unterbierth und Bierth
- Ein Zusammenwachsen der beiden Ortslagen ist städtebaulich nicht gewollt.
- schließt überwiegend Wohnbebauung sowie eine Gewerbebebauung an.

Ökologie

Biotopkartierung	HK22, EA31, EB31	Streuobstwiese, Fettwiese, Fettweide	XX
Biotopkataster NRW	BK 5210 0041 Westl. angrenzend	Biotopkomplex Ahrenbach/Adscheidertal	XX
LSG,	NSG angrenzend	FFH angrenzend	XX
Boden	Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit	Besonders schutzwürdiger Boden	X
Nähe zum NSG, gem. Landschaftsplan 9 liegen hier geschützte Obstwiesen bzw. geschützte Grünlandflächen			

Technische Erschließung

Schmutzwasser:	Kanal > 200 m	Entwässerung für Schmutzwasser möglich,; Abstand Kanal 200 m nächster	X
Sonderbauwerke		Erforderlich und nicht verhältnismäßig, Pumpwerk für Schmutzwasser Erschließungsaufwand im Verhältnis zur Flächengröße sehr hoch	X XX
Regenwasser:	Regenwasser Vorflut fehlt	Regenwasserbeseitigung kann nicht gesichert werden, sondern muss auf den Grundstücken erfolgen	X
Netzanschluss Wasser, Strom,		angrenzend angrenzend	+

Gas		angrenzend	
Nähe zum überörtlichen Straßennetz		Direkter Anschluss an B8 möglich	+
Infrastruktur			
Kita	>1000m		X
Schule	<1000m		+
Nahversorgungszentrum	<2000m		X
Verfügbarkeit			
Antragsteller FNP-Verfahren B078, B223		Mehrere Eigentümer, jedoch keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich	+
Sonstiges		Keine Zusammenwachsen der Ortsteile gewünscht	X
Darstellung im Flächennutzungsplan Neu		Im Vorentwurf: Gemischte Baufläche Fläche für die Landwirtschaft	o
Zusammenfassung			
Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen nicht als Baufläche geeignet.			

Fläche 4

Uckerath, Irmenbitze



Standort

- nördlicher Siedlungsrand Uckeraths
- südlich schließt sich Wohnbebauung an, westlich ein Gewerbebetrieb
- Immissionskonflikte zu Gewerbe und B8 sind zu berücksichtigen
- Fläche grenzt direkt an den geplanten Linienverlauf Ortsumgehung Uckerath an

Ökologie

Biotopkartierung	EA31	Fettwiese	+
ASP	Liegt vor	Von den für das Messtischblatt oder gemäß Fundortkataster aufgeführten Arten ist auf der Planfläche nur die bodenbrütende Feldlerche nicht auszuschließen, wobei durch die umliegende Wohn- und Gewerbebebauung sowie den Wald eine Kulissenwirkung entsteht, die von der Art gemieden wird. Weitere Vogelarten könnten lediglich als Nahrungsgast auftreten, wobei eine essenzielle Funktion nicht anzunehmen ist. Störungsempfindliche Arten (Schwarzstorch) kommen aufgrund der angrenzenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vor. Für Amphibien, Reptilien und planungsrelevante Insektenarten ist das Lebensraumpotenzial sehr gering. Im angrenzenden Wald ist mit quartierenden Fledermäusen zu rechnen, die ggf. auf der Fläche jagen. Eine essenzielle Funktion ist aber nicht anzunehmen.	o
Biotopkataster NRW	BK 5210 0040 Nördl.angrenzend	Laubwald zwischen Ravensteiner- u. Ahrenbachtal	x
Schutzgebietsstatus	LSG	NSG + FFH in Nähe	o
Boden	Keine Schutzwürdigkeit		+
Sehr wertvolle Waldflächen angrenzend, Abstand zur Bebauung problematisch (Mindestabstand Bebauung zum Wald 30m), müssen eingehalten werden, ansonsten Probleme mit der Verkehrssicherungspflicht			
Technische Erschließung			
Entwässerung	Nächster Kanal > 200 m	Schmutzwasser an Kanal über Pumpwerk, Regenwasser in Gewässer über Regenrückhaltebecken möglich	+

Sonderbauwerke		Erforderlich, Aufwand ist jedoch im Verhältnis zur Flächengröße vertretbar, neues Pumpwerk für Schmutzwasser und Erweiterung eines vorhandenen Pumpwerks erforderlich	○
Regenwasser		Regenrückhaltung erforderlich	○
Netzanschluss Wasser		Hauptleitung angrenzend	+
Strom		angrenzend	
Gas		angrenzend	
Nähe zum überörtlichen Straßennetz		Keine direkte Erschließung an L268 und B8 Konflikt mit Trasse B8neu (Nach Gespräch mit strassen.nrw ist dieser lösbar in der verbindlichen Bauleitplanung)	○ ○
Infrastruktur			
KITA	<1500m	Für gewerbliche Entwicklung nicht beachtlich	
Schule	<500m	Für gewerbliche Entwicklung nicht beachtlich	
Nahversorgungszentrum	<1500m		○
Verfügbarkeit			
Antragsteller FNP-Verfahren 16, 61,179		2 Antragsteller für gesamte Fläche Umlegung nicht erforderlich	+
Sonstiges		konkrete Erweiterungsabsichten benachbarter Gewerbebetrieb	++
Darstellung im Flächennutzungsplan Neu	Westen: Wohnbaufläche, Gewerbliche Baufläche, Grünfläche Osten: Fläche für die Landwirtschaft		++
Zusammenfassung			
Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen gut als Baufläche geeignet. Aufgrund des angrenzenden Gewerbebetriebes und der Trasse der Ortsumgehung wird aber empfohlen, diese Fläche nicht als Wohnbaufläche, sondern als Gewerbefläche zu entwickeln. Sobald die Verfügbarkeit gegeben ist, ist diese Fläche zur schnellst möglichen Deckung des prognostizierten Bedarfes an Gewerbeflächen zu entwickeln. Dazu sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Herausnahme aus dem LSG erforderlich.			

Fläche 5

Uckerath, Siegtal



Standort

- Nordöstlicher Siedlungsrand Uckeraths
- Südlich und westlich schließt sich Einfamilienhausbebauung aus neuerer Zeit an
- Mögliche Konflikte mit Trassenverlauf der Ortsumgehung Uckerath
- Siedlungsrand bis auf nördlichen Teil der Fläche bereits harmonisch arrondiert

Ökologie

Biotopkartierung	AQ1, EA31, HA0, BF32	Eichen/Hainbuchenwald, Acker, Fettwiese, Baumgruppen	o
Biotopkataster NRW	-		+
Schutzgebietsstatus	LSG	NSG + FFH in Nähe	o
Boden	Keine Schutzwürdigkeit		+
Mögliche Bebauung könnte anhand den vorhandenen Bauflächen erfolgen, dabei würde allerdings im südlichen Teil die z.T. gute Ortsrandarrondierung aufgegeben.			o

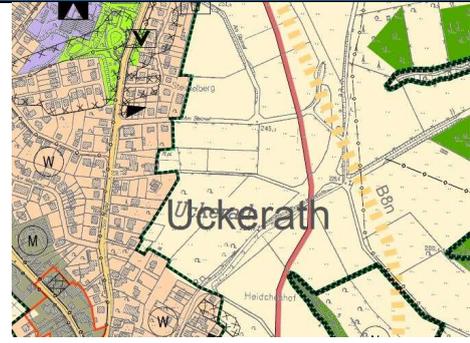
Technische Erschließung

Entwässerung	<200m	Mischwasserkanal liegt in „Zum Siegtal“	x
Sonderbauwerke		Aufgrund Topografie Pumpwerke eventuell erforderlich, abhängig von Flächengröße	o
Regenwasser		Regenrückhaltung, auch aufgrund Topografie notwendig	x
Netzanschluss Wasser	Innere Erschließung notwendig	Vorhanden	o
Strom		Vorhanden	
Gas		Zum Siegtal Haupttrasse Gas	
Nähe zum überörtlichen Straßennetz		Direkter Anschluss an L268	+
		Konflikt mit Trasse B8neu	x

Infrastruktur			
KITA	<1500m		X
Schule	<500m		+
Nahversorgungszentrum	<1500m		O
Verfügbarkeit			
Antragsteller FNP-Verfahren 230	Mehrere Eigentümer,		O
Sonstiges	Flächen einzeln ohne Maßnahmen der Bodenordnung entwickelbar		+
Darstellung im Flächennutzungsplan Neu	Entwurf: Nördliche Teilfläche „Siegblick“ teilweise Wohnbaufläche Neu: Fläche für die Landwirtschaft		O
Zusammenfassung			
<p>Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche als Teilfläche mit entsprechendem Abstand zur Trasse der Ortsumgehung als Wohnbaufläche geeignet. Es wird empfohlen, diese Fläche unter Berücksichtigung der Trasse zu entwickeln. Dazu sind die Änderung des neuen Flächennutzungsplans, die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Herausnahme aus dem LSG erforderlich.</p>			

Fläche 6

Uckerath Zum Steimel



Standort/Städtebau

- Östlicher Siedlungsrand Uckeraths
- Westlich schließt sich Einfamilienhausbebauung an
- Mögliche Konflikte mit Trassenverlauf der Ortsumgehung
- Hängige, exponierte Fläche
- Siedlungsrand bereits harmonisch arrondiert

Ökologie

Biotopkartierung	HK22, EB31, BF33	Streuobstwiese, Fettweide, Baumgruppen	XX
Biotopkataster NRW	BK5210 0031	Laubmischwälder der Osthänge des Ravensteiner Bachtals u. Streuobstwiesen	XX
Schutzgebietsstatus	LSG		X
Boden	Keine Schutzwürdigkeit		+
Der überwiegende Teil der Fläche sind Obstwiesen, die im Ökokonto der Stadt Hennef festgesetzt sind und sich gut entwickelt haben			

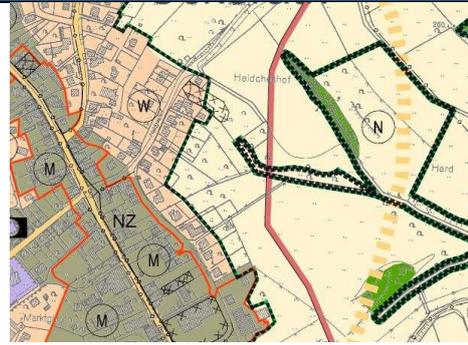
Technische Erschließung

Entwässerung	<200m	Schmutz- und Regenwassersammler in Str. Heidgeschhof vorhanden	+
Sonderbauwerke		Aufgrund Topografie Pumpwerke eventuell erforderlich, abhängig von Flächengröße	O
Regenwasser		Aufgrund Topografie Rückhaltung notwendig	X
Netzanschluss Wasser	Innere Erschließung notwendig	Vorhanden	O
Strom		Vorhanden	
Gas		Zum Siegtal Haupttrasse Gas	
Nähe zum überörtlichen Straßennetz		kein direkter Anschluss Erschließung durch Wohngebiet	X

		Zusätzlicher Verkehr auf überlasteten Streckenabschnitt B8 Konflikt mit Trasse B8neu	X
Infrastruktur			
KITA	<1000m		O
Schule	<500m		+
Nahversorgungszentrum	<1000m		+
Verfügbarkeit			
Antragsteller FNP-Verfahren B072		Mehrere Eigentümer rückwärtige tiefe, selbstgenutzte Gärten	X
Sonstiges		Für Entwicklung der gesamten Fläche Umlegung erforderlich	X
Darstellung im Flächennutzungsplan Neu		Fläche für die Landwirtschaft	O
Zusammenfassung			
Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen nicht als Wohnbaufläche geeignet.			

Fläche 7

Uckerath, Heidgeshof



Standort/Städtebau

- Östlicher Siedlungsrand Uckeraths
- Fläche hängig, exponiert
- Mögliche Konflikte mit Trassenverlauf der Ortsumgebung
- Ortsrand bereits in 2. und 3. Reihe bebaut

Ökologie

Biotopkartierung	HA0, EA31, HK22, BA13, BA12	Acker, Fettwiese, Streuobstwiese, Feldgehölze	X
Biotopkataster NRW	BK 5210 0031	Laubmischwälder der Osthänge des Ravensteiner Bachtals u. Streuobstwiesen	XX
Schutzgebietsstatus	LSG	NSG in Nähe	X
Boden	Tw. Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit	Besonders schutzwürdiger Boden	X
Nähe zum NSG, nach dem Landschaftsplan 9 liegen hier geschützte Obstwiesen bzw. geschützte Grünflächen			

Technische Erschließung

Entwässerung	<100m	Schmutz- und Regenwassersammler in Str. Heidgeshof vorhanden aufgrund Topografie Hausanschlüsse Schmutzwasser an Kanal mit Pumpen	O
Sonderbauwerke		Pumpwerk Ende Str. Heidgeshof vorhanden,	O
Regenwasser		Regenwasser –Vorflut vorhanden ev. Regenrückhaltung notwendig	O
Netzanschluss Wasser	Innere Erschließung notwendig	Vorhanden	O
Strom		Vorhanden	
Gas		vorhanden	

Nähe zum überörtlichen Straßennetz		kein direkter Anschluss	X
		Erschließung durch Wohngebiet	X
		Zusätzlicher Verkehr auf überlasteten Streckenabschnitt B8	X
		Konflikt mit Trasse B8neu	X
Infrastruktur			
KITA	<1000m		O
Schule	<1000m		O
Nahversorgungszentrum	<500m		+
Verfügbarkeit			
Antragsteller FNP-Verfahren B142, B143,	mehrere Eigentümer, rückwärtige tiefe, selbstgenutzte Gärten		X
Sonstiges	Maßnahmen der Bodenordnung notwendig		X
Darstellung im Flächennutzungsplan Neu	Vorentwurf: südlich der Straße Heidgeshof teilweise Wohnbaufläche Neu: Fläche für die Landwirtschaft		O
Zusammenfassung			
Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen nicht als Wohnbaufläche geeignet.			

Fläche 8

Uckerath, Stracks Hof



Standort/Städtebau

- Südöstlicher Siedlungsrand Uckeraths zwischen Nahversorgungsschwerpunkt und Sportplatz
- Fläche bereits tw. bebaut und versiegelt
- Landwirtschaftlicher Betrieb mit Umnutzungs- und Erweiterungsabsichten

Ökologie

Biotopkartierung	Versiegelt, bebaut; HH7, EA31	Grasflur an Böschung, Fettwiese	+
Biotopkataster NRW	BK 5210 0031 Weiter östlich entfernt	Laubmischwälder der Osthänge des Ravensteiner Bachtals u. Streuobstwiesen	o
Schutzgebietsstatus	LSG	NSG weiter östlich	o
Boden	Böden mit regionaler Bodenfruchtbarkeit	schutzwürdiger Boden	o
Bebauung im Bereich der vorhandenen Aufschüttung möglich, dabei ist dringend auf den Schutz des Ravensteiner Baches zu achten und geeignete Maßnahmen zu treffen, um Erosionen zu verhindern			●

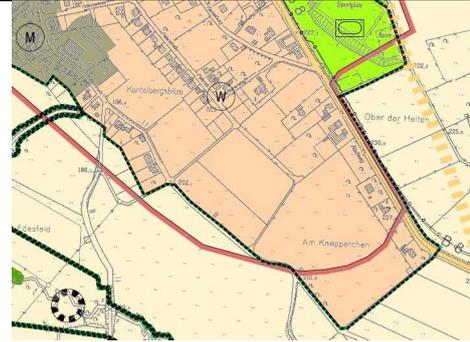
Technische Erschließung

Entwässerung	Direkter Anschluss möglich	Schmutzwassersammler in Raiffeisenstraße vorhanden	+
Sonderbauwerke		Aufgrund Größe nicht notwendig	+
Regenwasser		Regenwassersammler in Raiffeisenstraße vorhanden Vorflut vorhanden, ev. Dezentrale Rückhaltung	+
Netzanschluss Wasser Strom Gas	Direkter Anschluss möglich	Angrenzend Angrenzend angrenzend	+

Nähe zum überörtlichen Straßennetz		direkter Anschluss an B8 möglich Zusätzlicher Verkehr auf überlasteten Streckenabschnitt B8 Konflikt mit Trasse B8neu	+ o +
Infrastruktur			
KITA	<500m		+
Schule	<1500m		o
Nahversorgungszentrum	angrenzend		+
Verfügbarkeit			
Antragsteller FNP-Verfahren B322	1 Antragsteller mit Entwicklungsabsichten		++
Sonstiges	Fläche bereits bebaut, Erweiterungsabsichten /Nutzungsintensivierung beabsichtigt Keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich		++
Darstellung im Flächennutzungsplan Neu	Fläche für die Landwirtschaft		o
Zusammenfassung			
Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen gut als Baufläche geeignet. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliches Betriebsgelände und des angrenzenden Nahversorgungszentrums ist städtebaulich eine Wohnnutzung nicht sinnvoll, sondern ein Mischgebiet („Urbane Event-Landwirtschaft“). Da auch die Verfügbarkeit gegeben ist, wird empfohlen, diese Fläche zur schnellst möglichen Nutzungsintensivierung zu entwickeln. Dazu ist die Herausnahme aus dem LSG erforderlich. Der neue Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.			●

Fläche 9

Uckerath, Kantelberg



Standort/Städtebau

- Südlicher Siedlungsrand unmittelbar an B8
- Entlang B8 einzelne Streubebauung
- Kein harmonischer Siedlungsrand, einzelne fingerartige Bebauung bereits in die freie Landschaft
- Direkt angrenzend an Nahversorgungsschwerpunkt Uckerath

Ökologie

Biotopkartierung	HA0, EB31, HK22	Acker, Fettweide, Streuobstwiese	○
ASP, Stufe I		Von den für das Messtischblatt oder gemäß Fundortkataster aufgeführten Arten sind auf der Planfläche die Arten Feldlerche, Feldsperling, Kleinspecht und Neuntöter nicht auszuschließen. Darüber hinaus könnten im älteren Gehölzbestand auch Brutplätze von Mäusebussard und Waldkauz bestehen. Vom Schwarzstorch gibt es Überflugbeobachtungen aus diesem Bereich. Eine örtliche Bindung am hiesigen Ortsrand besteht aber sicher nicht. Für Amphibien und Reptilien ist kein gutes Potenzial gegeben. Fledermäuse sind für den MTBQuadranten nicht gemeldet. Insbesondere die häufige Zwergfledermaus könnte aber jagend im Gebiet vorkommen, allerdings ohne essenzielle Bindung. Für das Umfeld sind Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings bekannt. Da die Art auch an Säumen vorkommt, ist ein Vorkommen an den Gebietsrändern nicht gänzlich auszuschließen, soweit dort der Große Wiesenknopf wächst.	○
Biotopkataster NRW	BK5210 0038 Südl. entfernt	Laubmischwald, Streuobstweiden u. Magerweiden südl. u. südwestl. Von Uckerath	○
Schutzgebietsstatus	Kein LSG		+
Boden	Tw. trockene bis extrem trockene, flachgründige Felsböden	Tw. Besonders schutzwürdiger Boden	X
Flächen sind bereits als Bauflächen vorgesehen; einzelne problematische Flächen mit sehr gutem Baumbestand sollten mit Hilfe von abgestimmten Grünordnungsplänen entwickelt werden			●

Technische Erschließung			
Entwässerung	Abstand Kanal 200 m	Entwässerung für Schmutzwasser möglich,	○
Sonderbauwerke		Erforderlich, Aufwand ist jedoch im Verhältnis zur Flächengröße vertretbar	○
Regenwasser		Vorflut Scheußbach neu anschießen	+
Netzanschluss Wasser Strom Gas	Innere Erschließung notwendig, im Verhältnis zur Flächengröße vertretbar	In der B8 Bis 100m In der B8	+
Nähe zum überörtlichen Straßennetz		Zusätzlicher Verkehr auf überlasteten Streckenabschnitt B8 Erschließung durch Wohngebiet, alternativ neuer Kreuzungspunkt auf B8	○
Infrastruktur			
KITA	<1000m		○
Schule	>1500m		X
Nahversorgungszentrum	<1000m		++
Verfügbarkeit			
Antragsteller FNP-Verfahren 064		Mehrere Eigentümer	○
Sonstiges		Umlegungsverfahren erforderlich, aber aufgrund Gesamtgröße der Fläche vertretbar	○
Darstellung im Flächennutzungsplan Neu	Wohnbaufläche		++
Zusammenfassung			
Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen gut als Wohnbaufläche geeignet. Es wird empfohlen, diese Fläche zur schnellst möglichen Deckung des prognostizierten Bedarfs bereits vor der Gesamtbetrachtung des neuen Flächennutzungsplans zu entwickeln. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Fläche ist aus dem neuen Flächennutzungsplan entwickelt.			●

Fläche 10

Uckerath Picksfeld



Standort/Städtebau

- Südwestlicher Siedlungsrand Uckeraths
- Östlich grenzt Einfamilienhausbebauung an.
- Angrenzend Kita, Kirche und Friedhof
- kein ASB

Ökologie

Biotopkartierung	HA0	Acker	+
Biotopkataster NRW	-		+
Schutzgebietsstatus	LSG		o
Boden	Tw. trockene bis extrem trockene, flachgründige Felsböden	Besonders schutzwürdiger Boden	x
Problematische Topografie, nicht nur für Regenwasser,			●

Technische Erschließung

Entwässerung	Direkt vorhanden	Entwässerungsanlage für Schmutz- und Regenwasser in unmittelbarer Nähe vorhanden, Schmutzwasser an Mischwasser vorhanden	+
Sonderbauwerke		Nicht erforderlich	+
Regenwasser		Regenwasser aus topografischen Gründen nicht gesichert, nur mit hohem Aufwand möglich	xx
Netzanschluss Wasser	Haupttrasse Gas vorhanden	Ca. 500m bis Hauptleitung	+
Strom		Angrenzend	
Gas		angrenzend	

Nähe zum überörtlichen Straßennetz		unmittelbar an der L268	+
Infrastruktur			
KITA	unmittelbar		+
Schule	>1500m		o
Nahversorgungszentrum	<1000m		+
Verfügbarkeit			
Antragsteller FNP-Verfahren B002		1 Eigentümer	+
Sonstiges		Einzelne Flurstücke bereits herausparzelliert Keine Maßnahmen der Bodenordnung notwendig	+
Darstellung im Flächennutzungsplan Neu	Vorentwurf: Wohnbaufläche Neu: Fläche für die Landwirtschaft		o
Zusammenfassung			
Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen als Wohnbaufläche geeignet. Dazu sind die Erweiterung der Satzung S12.3 sowie die Herausnahme aus dem LSG erforderlich.			

Fläche 11

Uckerath, südlich Ackerstraße



Standort

- Westlicher Siedlungsrand Uckeraths
- Durchzogen von Bachaue Dorenbach, NSG
- Fläche hängig (Südhang), exponiert
- Erschließung sehr schwierig, durch bestehende Wohnbebauung

Ökologie

Biotopkartierung	EB31, HK22, FS32, BE3/BA12, AJ42	Fettweide, Streuobstwiese, Bachaue mit Gehölz, Feldgehölze, Fichtenforst	XX
Biotopkataster NRW	BK 5210 0038	Laubmischwald, Streuobstweiden u. Magerweiden südl. u. südwestl. Von Uckerath	XX
Schutzgebietsstatus	LSG	NSG	XX
Boden	Keine Schutzwürdigkeit		+
Nähe NSG, nach dem Landschaftsplan 9 liegen hier geschützte Obstwiesen bzw. geschützte Grünlandflächen			

Technische Erschließung

Entwässerung	< 200m	Dorenbachweg, Marktsiefen Mischwasserkanal vorhanden	X
Sonderbauwerke	Abhängig von Größe Baugebiet	aufgrund topografischen Verhältnissen Pumpwerke erforderlich	X
Regenwasser		Regenwassersammler nicht vorhanden,	X
Netzanschluss Wasser Strom Gas	Innere Erschließung notwendig	In Ackerstraße anliegend	O

Nähe zum überörtlichen Straßennetz		Erschließung durch vorhandene Bebauung, keine Erschließungsansätze vorhanden	XX
Infrastruktur			
KITA	<500m		+
Schule	<1000m		o
Nahversorgungszentrum	<1000m		o
Verfügbarkeit			
Keine Anträge im FNP-Verfahren		Rückwärtige tiefe Gärten	x
	Baulücken in Nähe	Entlang Ackerstr. durch Satzung Bauland	x
Teilweise Altlastenverdachtsfläche			XX
Darstellung im Flächennutzungsplan Neu	Fläche für die Landwirtschaft		o
Zusammenfassung			
Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen nicht als Wohnbaufläche geeignet.			

Fläche 12

Uckerath, nördlich Ackerstraße



Standort

- westlichen Siedlungsrand Uckeraths
- östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an
- durchzogen von Bachaue Derenbach, NSG
- Die Fläche kann über die Ackerstraße erschlossen werden,
- mehrere Erschließungsansätze vorhanden
- gute Anbindung an das regionale Straßennetz über die B8

Ökologie

Biotopkartierung	EB31, HK22, HJ5, EE5	Fettweide, Streuobstwiese, Hausgärten, Grünlandbrache	X
Biotopkataster NRW	-		+
Schutzgebietsstatus	LSG	NSG in Nähe	o
Boden	Tw. trockene bis extrem trockene, flachgründige Felsböden	Besonders schutzwürdiger Boden	X
Bebauung direkt an der Ackerstraße möglich; Beachtung der vorhandenen Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich (Obstwiese, Baumreihe)			●

Technische Erschließung

Entwässerung	Nächster Kanal > 200 m	Schmutzwasser vorhanden	o
Sonderbauwerke		Nicht erforderlich	+
Regenwasser		Regenentwässerung möglich	+
Netzanschluss Wasser Strom Gas	In Ackerstraße Haupttrasse Gas	Ca. 130m bis Hauptleitung Netzanschluss unter 100m angrenzend	o
Nähe zum überörtlichen Straßennetz			+

Infrastruktur			
KITA	<1000m		○
Schule	<1000m		+
Nahversorgungszentrum	<1000m		+
Verfügbarkeit			
Antragsteller FNP-Verfahren B007		Mehrere Eigentümer	○
		Umlegung erforderlich	○
Altlastenverdachtsfläche			XX
Darstellung im Flächennutzungsplan Neu	Fläche für die Landwirtschaft		○
Zusammenfassung			
<p>Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen als Wohnbaufläche geeignet. Es wird empfohlen, diese Fläche zu entwickeln. Dazu sind die Änderung des neuen Flächennutzungsplans, die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Herausnahme aus dem LSG erforderlich.</p>			●

Fläche 13

Uckerath, Westerwaldstraße



Standort

- Westlicher Siedlungsrand Uckeraths
- Durchzogen von NSG, tw. bewaldet
- Fläche hängig
- Erschließung tw. schwierig (Privatstraße), ansonsten gute Anbindung an das regionale Straßennetz über die B8
- Immissionskonflikte durch B8

Ökologie

Biotopkartierung	EB31, EA31, AB1, BB1	Fettweide, Fettwiese, Buchen/Eichenwald, Strauchhecken	XX
Biotopkataster NRW	BK 5209 0042	Derenbachtal zwischen Uckerath u. Hermesmühle	XX
Schutzgebietsstatus	LSG	NSG	XX
Boden	Keine Schutzwürdigkeit		+
Nähe NSG, Waldabstand zur Bebauung problematisch (Mindestabstand 30m), da dieser nicht eingehalten werden kann; Problem der Verkehrssicherungspflicht			●

Technische Erschließung

Entwässerung	>200m	Entwässerungsanlage für Schmutz- und Regenwasser in unmittelbarer Nähe vorhanden für nördliche Teilfläche	X
Sonderbauwerke		Nicht erforderlich für nördlichen Teil	X
Regenwasser		Regenwasser-Vorflut fehlt	X
Netzanschluss Wasser	In der Straße Wirdau bzw. Westertwaldstraße vorhanden	Tw. über Privatstraße	O
Strom			
Gas		Ca 100m bis Leitung	

Nähe zum überörtlichen Straßennetz		direkter Anschluss an B8 mit neuem Kreuzungspunkt möglich, allerdings Böschung	O
		Erschließung über Privatstr.	XX
		Lärmschutz entlang B8 notwendig	X
Infrastruktur			
KITA	<1500m		X
Schule	<500m	Allerdings Querung der B8	+
Nahversorgungszentrum	<1500m		O
Verfügbarkeit			
Antragsteller FNP-Verfahren 284		1 Eigentümer	+
		Entwicklung ohne Umlegung möglich	+
Darstellung im Flächennutzungsplan Neu	Fläche für die Landwirtschaft		O
Zusammenfassung			
Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen nicht als Wohnbaufläche geeignet.			

Fläche 14

Bierth, Wirdau



Standort

- Der Standort liegt am südöstlichen Siedlungsrand Bierths
- Die Umgebung westlich und nördlich ist meist durch Wohnbebauung geprägt.
- Erschließungstechnisch ist die Fläche günstig, da Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung überwiegend vorhanden sind.
- ansonsten gute Anbindung an das regionale Straßennetz über die B8
- Immissionskonflikte aufgrund der nahen B8 sind zu berücksichtigen.

Ökologie

Biotopkartierung	EB31, HK22, AB1, BB1, FB32	Fettweide, Streuobstwiese, Strauchhecken, Waldränder, Gewässer mit Steilufer	XX
ASP Stufe I		Von den für das Messtischblatt oder gemäß Fundortkataster aufgeführten Arten sind auf der Planfläche die Arten Feldsperling und Kleinspecht nicht auszuschließen. Für die Schleiereule könnte die Wiese Teil des Jagdhabitats sein, ohne dass allerdings eine essenzielle Funktion anzunehmen ist. Mit planungsrelevanten Amphibien-, Reptilien- und Insektenarten ist nicht zu rechnen. Fledermäuse (und andere Säugetiere) werden für den MTB-Quadranten nicht genannt. Durch die Siedlungsrandlage sind Vorkommen der Zwergfledermaus im Jagdhabitat nicht auszuschließen. Von einer essenziellen Bedeutung ist allerdings nicht auszugehen.	O
Biotopkataster NRW	BK 5209 0043	Streuobstflächen, Magergrünland u. Buchenmischwald im Derenbachtal	XX
Schutzgebietsstatus	LSG	NSG	XX
Boden	Keine Schutzwürdigkeit		+
Schutzwürdige Wiesenflächen, Nähe zum NSG problematisch, fachgerechte Ortseingrünung vorhanden			●
Technische Erschließung			
Entwässerung	> 200 m	Entwässerungsanlage für Schmutz- und Regenwasser in unmittelbarer Nähe vorhanden, Schmutzwasser vorhanden; nächster Kanal,	+

Sonderbauwerke		Nicht erforderlich	+
Regenwasser		Vorflut fehlt	X
Netzanschluss Wasser		Angrenzend	+
Strom		Angrenzend	
Gas		Ca. 100m bis Leitung	
Nähe zum überörtlichen Straßennetz		direkter Anschluss an B8 möglich	+
Infrastruktur			
KITA	<1500m		X
Schule	<1000m	Allerdings Querung der B8	o
Nahversorgungszentrum	<2000m		X
Verfügbarkeit			
Antragsteller FNP-Verfahren 037		Entwicklung ohne Umlegung möglich	+
Darstellung im Flächennutzungsplan Neu	Teilfläche nördlich der Straße „In der Wirdau“ Wohnbaufläche, restliche Fläche ist Fläche für die Landwirtschaft		o
Zusammenfassung			
Nach Prüfung aller Belange ist die weitere Fläche, die nicht im Flächennutzungsplan Neu als Wohnbaufläche dargestellt ist - auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen - nicht als Wohnbaufläche geeignet.			

Fläche 15

Bierth, Daubenschlade



Standort/Städtebau

- Der Standort befindet sich am südlichen Siedlungsrand Bierths.
- Südlich grenzt die große Splittersiedlung Daubenschlade an. Dadurch erhält der Standort eine integrierte Lage und die Streusiedlung Daubenschlade wird städtebaulich in den Siedlungskörper eingebunden.
- Der Bereich ist umgeben von Wohnbebauung.
- Die Fläche ist hängig (Südhang)
- Die Erschließung erfolgt durch das Wohngebiet

Ökologie

Biotopkartierung	EA31,HJ6, HP5	Fettwiese, Hausgärten, Kraut/Ruderalfluren	X
ASP, Stufe I		Von den für das Messtischblatt oder gemäß Fundortkataster aufgeführten Arten ist auf der Planfläche die Feldlerche nicht gänzlich auszuschließen, wenngleich durch die umliegende Bebauung zu mehreren Seiten Vertikalstrukturen gegeben sind, die von der Feldlerche gemieden werden, was ein Vorkommen sehr unwahrscheinlich macht. Im Rahmen der Habitatkartierung wurde ein überfliegender Schwarzstorch gesichtet, allerdings ohne jeglichen Bezug zum hiesigen Plangebiet. Kleinflächig könnte im Südosten ein Gehölzbestand (Garten) betroffen sein. Solche Gärten bieten Habitatbedingungen für den Kleinspecht. Die Flächenbeanspruchung ist aber sehr gering und ein Vorkommen ebendort sehr unwahrscheinlich. Für weitere Arten(gruppen) ist das Habitatpotenzial ausgesprochen gering.	O
Biotopkataster NRW	BK5209 0043 weiter westl.	Streuobstflächen, Magergrünland u. Buchennischwald im Derenbachtal	O
Schutzgebietsstatus	-		+
Boden	Tw. trockene bis extrem trockene, flachgründige Felsböden	Besonders schutzwürdiger Boden	X
Relativ unproblematisch, Abstand zum Wald berücksichtigen			
Technische Erschließung			
Entwässerung	Nächster Kanal > 200 m	Mischwasser möglich	O

Sonderbauwerke		Nicht erforderlich	+
Regenwasser		Vorflut vorhanden	+
Netzanschluss Wasser Strom Gas	Innere Erschließung notwendig	über 300 m bis Hauptleitung unter 100 m ca. 150 m bis Leitung	o
Nähe zum überörtlichen Straßennetz		Erschließung durch Wohngebiet bzw. über Daubenschladestraße	x
Infrastruktur			
KITA	<1000m		o
Schule	<1500m	Allerdings Querung B8	o
Nahversorgungszentrum	>2000m		x
Verfügbarkeit			
Antragsteller FNP-Verfahren B071, B247 S3.4		3 Eigentümer Entwicklung ohne Umlegung möglich	+
Darstellung im Flächennutzungsplan Neu	Östlich der Straße Feldweg Wohnbaufläche, westlich Fläche für die Landwirtschaft		+
Zusammenfassung			
Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen gut als Wohnbaufläche geeignet. Da auch die Verfügbarkeit gegeben ist, wird empfohlen, diese Fläche zur schnellstmöglichen Deckung des prognostizierten Bedarfs zu entwickeln. Dazu ist die Änderung des neuen Flächennutzungsplans für die westliche Teilfläche und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.			

Fläche 16

Bierth, West Daubenschladestraße



Standort/Städtebau

- Standort liegt am westlichen Siedlungsrand Bierths
- Standort umgeben von Wald
- Westlicher Siedlungsrand nicht harmonisch ausgebildet
- Einzelne Bebauung bereits auf westliche Seite der Daubenschladestr, vorhanden
- gute Anbindung an das regionale Straßennetz über die B8

Ökologie

Biotopkartierung	EA31	Fettwiese	o
Biotopkataster NRW	BK 5209 0043 Direkt westlich u. südlich angrenzend	Streuobstflächen, Magergrünland u. Buchenmischwald im Derenbachtal	XX
Schutzgebietsstatus	LSG	Nähe NSG	X
Boden	Keine Schutzwürdigkeit		+
Beschattung durch angrenzenden Wald enorm, zu möglicher Bebauung Mindestabstand 30m vom Wald einzuhalten, ansonsten Probleme mit der Verkehrssicherungspflicht zwangsläufig gegeben problematisch Nähe zum Wald			●

Technische Erschließung

Entwässerung	Nur geringfügige Arrondierung mit wenigen Wohneinheiten	Entwässerungsanlage für Schmutz- und Regenwasser in unmittelbarer Nähe vorhanden, Schmutzwasser vorhanden;	+
Sonderbauwerke		Aufgrund Größe nicht erforderlich	+
Regenwasser		angrenzend	+
Netzanschluss Wasser		Angrenzend	+
Strom		Angrenzend	
Gas		Haupttrasse Gas angrenzend	

Nähe zum überörtlichen Straßennetz		direkter Anschluss an B8 möglich	+
Infrastruktur			
KITA	<500m		+
Schule	<1500m	Allerdings Querung B8	o
Nahversorgungszentrum	>2000m		XX
Verfügbarkeit			
Antragsteller FNP-Verfahren Nr. B093	1 Eigentümer	Entwicklung ohne Umlegung möglich	+
Sonstiges	Einzelne Flurstücke bereits herausparzelliert	Keine Maßnahmen der Bodenordnung notwendig	+
Darstellung im Flächennutzungsplan Neu	Fläche für die Landwirtschaft		o
Zusammenfassung			
Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen als Wohnbaufläche geeignet. Dazu sind die Erweiterung der Satzung S12.5 sowie die Herausnahme aus dem LSG erforderlich.			

5. Handlungsbedarf

Es haben sich mehrere Flächen herauskristallisiert, die jeweils in einzelnen Strukturkonzepten kurz dargestellt werden. Diese Strukturkonzepte stellen als einen ersten Entwurfsansatz nur Ideen zur grundsätzlichen Entwicklung dar. Die dargestellte Baustruktur zeigt mögliche Baustrukturen und Erschließungsansätze, die in weiteren Planungen beispielsweise hinsichtlich der Bauformen zu überplanen sind. Dies erfolgt über einen längeren Zeitraum. Rahmenplanerische Vorstellungen sind als städtebauliche Entwürfe zu erarbeiten und daraus (Teil-) Bebauungspläne abzuleiten. Erst damit entsteht ein verbindlicher Charakter.



Diese Einzelmaßnahmen sind mit Priorität zu entwickeln.

Hierfür sind die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die Flächen zu aktivieren. Es handelt sich um die Flächen:

- Südost, Kantelberg
- Verlängerung Raiffeisenstraße
- Irmenbitze
- Zum Scherbusch

Im Sinne des Handlungsansatzes, das Nebenzentrum zu stärken und weiter zu entwickeln, sollten zunächst die Ansiedlungsschwerpunkte im Südosten hinsichtlich der weiteren Umsetzbarkeit untersucht werden. Somit ergibt sich ein besonderer Handlungsbedarf für eine bauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand.



Ein weiterer Prüfauftrag geht an diese Flächen.

Es handelt sich hierbei um die Flächen:

- Zum Siegtal/Steinkaule
- Picksfeld
- Nördliche Ackerstraße
- Daubenschladestraße

Möglicherweise können und sollen diese nicht in vollem Umfang entwickelt werden. Eine abschließende Empfehlung zur Entwicklung dieser Flächen oder Teilflächen davon ist zum jetzigen Zeitpunkt und der fehlenden Konkretisierung dieses Konzeptes noch nicht abschließend möglich. Hierfür müssen dann feinkörnigere und detailliert aufbereitete Untersuchungen folgen. Kleinere Arrondierungen sind auch am Ost- bzw. Westrand möglich.



Für diese Flächen wird keine bauliche Entwicklung empfohlen.

Die Restriktionen überwiegen, so dass hier der Freiraumschutz höhere Priorität hat.

6.Fazit

Diese Untersuchung ergibt, dass einige Flächen, die - obwohl bislang eine regionalplanerische Reservefläche – nicht entwickelbar sind. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes sind solche Flächen, die nicht geeignet sind, aus dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) heraus zu nehmen. Stattdessen sind an anderer, geeigneter Stelle großzügig neue ASBs auszuweisen, die entwickelbar sind.

Aufbauend auf diesem Konzept werden die Gespräche mit dem Rhein-Sieg-Kreis zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet geführt und die kommunale Stellungnahme zum neuen Regionalplan vorbereitet.