



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2009/1495  
**Datum:** 23.06.2009

**TOP:** \_\_\_\_\_  
**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz	22.09.2009	öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz	17.11.2009	öffentlich

### Tagesordnung

Bebauungsplan Nr.17.2 Hennef (Sieg)-Heisterschoß- West "Zur Hütte", 11. Änderung  
Vorstellung und Beschluss des geänderten Bebauungsplan-Konzepts

*(siehe auch Tagesordnung TOP 1.3 der Einladung zur Sitzung am 22.09.2009)*

### Beschlussvorschlag

Dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt.

### Begründung

Im Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 21.10.2008 wurde ein Bebauungsplanvorentwurf für Heisterschoß-West „Zur Hütte“ vorgestellt, der die Planung von 8 Einfamilienhäusern vorsah. Dem Vorentwurf wurde zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB für die Bebauung „Zur Hütte“ in Heisterschoß beschlossen.

Es handelte sich hier um den leicht modifizierten Entwurf, der auf einen Antrag des Architekturbüros Merten aus dem Jahr 1984 zurückgeht.

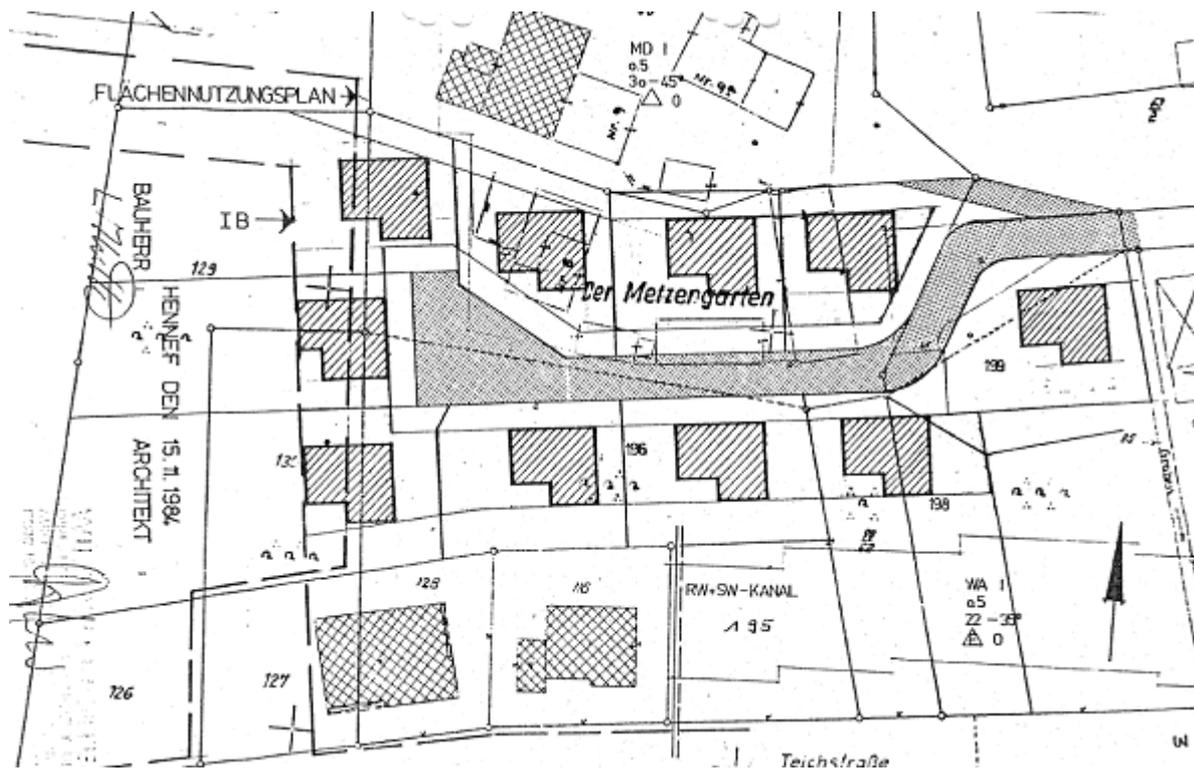


Abb. 1. Planung 1984

Aus der Beteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB, die in der Zeit vom 06.11.-21.11.2008 stattgefunden hat, haben sich Fakten ergeben, die einer Abwägung nicht zugänglich sind und eine Umplanung notwendig machen.

Zur Übersicht wird vorab der Verlauf der unterschiedlichen Verfahren nochmals erläutert.

### Zur Chronik

- 26.11.1984** Das Konzept sah eine beidseitige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (insgesamt 9 Häuser) vor. Die Grenze des Bebauungsplans Nr. 17.2 Heisterschoß-West wurde im Westen, zur freien Landschaft hin, überschritten (s. Abb. 1)
- 12.06.1985** Der Ausschuss für Planung und Denkmalschutz stimmte der Planung zu und beschloss die 2. vereinfachte Änderung und die Bürgeranhörung.
- 19.08.1985** erfolgte der Aufstellungsbeschluss im Stadtrat
- 15.10.1985** Ausschuss für Stadtplanung und Denkmalschutz –Empfehlung an den Stadtrat Satzungsbeschluss
- 16.12.1985** Satzungsbeschluss
- 17.02.1986** Der Beschluss wurde nicht veröffentlicht. Die Gründe hierfür wurden aus den Akten nicht ersichtlich.

Das Verfahren wurde nicht abgeschlossen.

Als 2007 ein erneuter Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 gestellt wurde, konnte das alte Änderungsverfahren aufgrund der aktuellen Gesetzeslage nicht mehr aktiviert werden.

- 17.09.2007** Erneuter Antrag auf Änderung des Bebauungsplans
- Beidseitige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (insgesamt 8 Häuser)
  - Der Außenbereich wird erheblich durch die Bebauungsplangrenzen überlagert.
  - Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasste zusätzlich zur beantragten Fläche, die nördlich angrenzende Fläche, bis zu Straße „Im Metzengarten“, da die Art der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan mit MD (Dorfgebiet) festgesetzt war. Diese Festsetzung entsprach nicht der tatsächlichen Nutzung und auch nicht dem Entwicklungsziel. Für die Bauflächen an der Teichstraße war WA- Allgemeines Wohngebiet bereits festgesetzt ( Abb. 2)

**27.11.2007** Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz beschloss die Einleitung des Änderungsverfahrens mit dem vergrößerten Geltungsbereich.

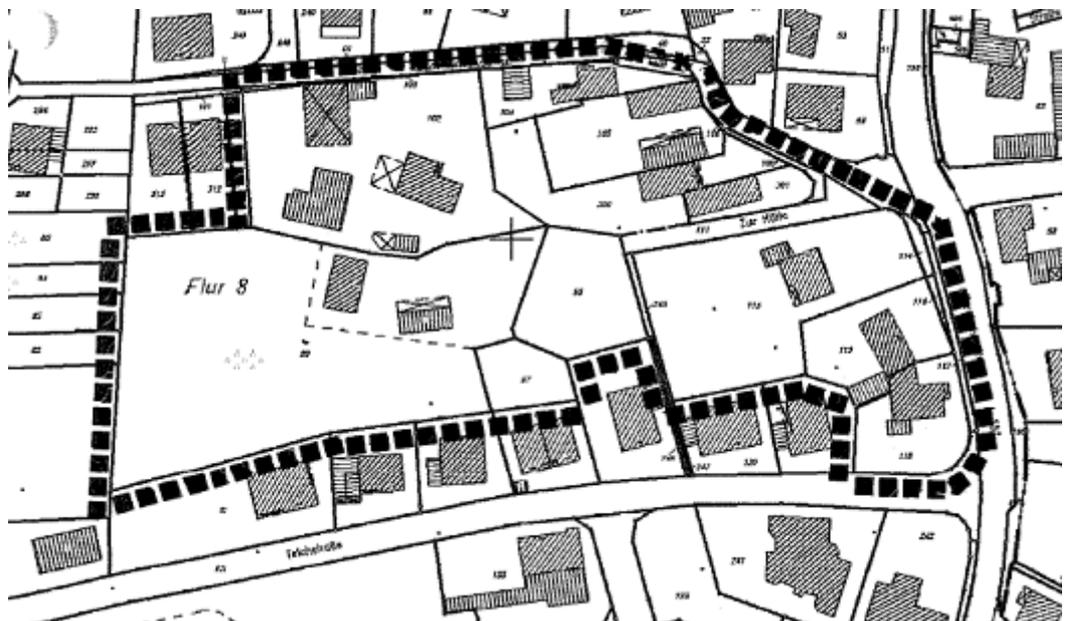


Abb 2: Erweiterter Geltungsbereich

Nach Einleitung des Verfahrens stellte sich heraus, dass der vergrößerte Geltungsbereich mit einer erheblichen Verzögerung des Verfahrens verbunden gewesen wäre, so dass dem Ausschuss erneut die Planung mit einem verkleinerten Geltungsbereich zum Beschluss vorgelegt wurde.

**21.10.2008** Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz beschloss die Aufhebung des Änderungsbeschlusses vom 27.11.2007 (Geltungsbereich) und beschloss den Antrag und die Einleitung des Änderungsverfahrens für 8 Einfamilienhäuser und die Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (Die Gebäude 9 und 10 sind in der Summe der geplanten Gebäude nicht enthalten, da Gebäude 10 ist bereits fertig gestellt und Gebäude 9 im Bau ist).



Abb 3. beschlossener Bebauungsplanorentwurf 2008

Nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden vom Wahnbachtalsperrenverband und vom Rhein-Sieg Kreis erhebliche Bedenken geäußert. Gemäß der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre seien in der Wasserschutzzone IIA Bebauungspläne verboten, soweit diese generell Bebauungsverdichtungen oder Bebauungsausweisungen zulassen oder das Einfügen von baulichen Anlagen und sonstigen vergleichbaren Nutzungen in unmittelbarer Nähe zu den Quellbereichen oder Ufern der Gewässer vorsehen. Maßgebend für die Abgrenzung der Schutzzone war hier, nach Aussage der Bezirksregierung Köln, der unterhalb des Plangebietes liegende Teich, der direkte Verbindung zum unterhalb beginnenden Gewässer hat, welches in die Talsperre mündet.

Die hier geplante Errichtung von 8 Einfamilienhäusern könne nicht mehr als Einzelfall interpretiert werden. Daher könne eine Befreiung von den Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre nicht in Aussicht gestellt werden. Die geplante Erweiterung des Bebauungsplangebietes im Bereich der Wasserschutzzone II A der Wahnbachtalsperre sei demnach zurückzunehmen.



Abb. 4 Wasserschutzzonen

Die geplante Bebauung außerhalb der Grenze des Bebauungsplans Nr.17.2 liegt in der Wasserschutzzone II A und ist gemäß der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre verboten.

Für die Fläche der Wasserschutzzone II A, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 17.2 liegt, muss ein Antrag auf Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre gestellt werden.

§ 6 Abs. 1 besagt, dass Bebauungspläne, die Baugebiete oder andere, eine bauliche Nutzung vorsehende Festsetzung erhalten, genehmigungspflichtig sind.

Gegen die Planung innerhalb der Wasserschutzzone IIB bestanden grundsätzlich keine Bedenken.

Die Genehmigung gem. §6 Abs. 1 Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre bei Reduzierung der Fläche wurde von Seiten des Kreises in Aussicht gestellt.

Der Eigentümer ließ daraufhin die Planung überarbeiten. Die überbaubare Fläche wurde auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17.2 reduziert, unter Beibehaltung der Anzahl der Gebäude. Die Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet überschreitet allerdings die Grenze des Bebauungsplans Nr. 17.2 weiterhin um ca. 30 m. Diese Planung wurde von Seiten des Architekten und des Planungsbüros dem Rhein-Sieg – Kreis (Amt für Technischen Umweltschutz) vorgelegt. Mit Schreiben vom 09.02.2009 an das Planungsbüro stimmte der Rhein- Sieg-Kreis aus Sicht des Trinkwasserschutzes dem Entwurf zu, da die Planung keine Bauflächen mehr außerhalb des derzeit geltenden Bebauungsplans vorsieht (Abb.5). Dieses Vorhaben fällt damit nicht mehr unter den Verbotstatbestand sondern ist nach Wasserschutzgebietsverordnung nur noch genehmigungspflichtig.

Hinsichtlich der Größe des Wendehammers unterscheidet sich die Planung vom Bebauungsplanentwurf (Abb.5 und Abb. 6).

Am 08.08.2009 wurde ein Fahrversuch auf dem Gelände der RSAG mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug unternommen. Aufgrund des Ergebnisses (s. Anlage Ergebnisbericht), wurde für die Befahrbarkeit der Wendeanlage mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug die RAS 06 (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen), Bild 59 einvernehmlich zugrunde gelegt. Die Fläche des Wendehammers entsprechend der RAS 06 wurde daraufhin vom bearbeitenden Planungsbüro in den Bebauungsplan übernommen.

Der Bebauungsplanentwurf für diese Planung wurde erstellt (Abb.6) und liegt beschlussfertig vor.



Abb.5 Alternativplanung

Die Verwaltung macht darauf aufmerksam, dass durch die Reduzierung der Fläche bei Beibehaltung der ursprünglich geplanten 8 Gebäude das Gebiet für eine dörfliche Bebauung eine sehr hohe Dichte aufweist, die eher der Maßstäblichkeit einer Vorstadtsiedlung entspricht. Der Erhalt des typischen Dorfcharakters und landschaftstypischer Bauweisen sollte durch die Bauleitplanung gesichert werden.



Abb.6 Bebauungsplanentwurf

Die Grundstücke verfügen über eine sehr kleine Freifläche. Bei 5 der 8 geplanten Gebäude ist der Freibereich nach Süden lediglich 3,00 m breit, was der notwendigen Abstandsfläche entspricht.

Die Höhenentwicklung des Plangebietes ist sehr unterschiedlich. Im Durchschnitt beträgt der Höhenunterschied von Norden nach Süden ca. 5,00 m, von Osten nach Westen im Durchschnitt ca. 3,00 m, was zur Folge hat, dass hinsichtlich der Höhenentwicklung sehr detaillierte Festsetzungen der Höhen getroffen werden müssen.

Die Verwaltung hat deshalb einen eigenen Entwurf (Abb.7) entwickelt, der dem Ausschuss für Umweltschutz, Dorfentwicklung und Denkmalschutz in der Sitzung vom 22.09.2009 vorgestellt werden soll. Darin wird nicht nur die überbaubare Fläche, sondern auch die Fläche Allgemeines Wohngebiet als solche auf die Grenze des Bebauungsplans Nr. 17.2 zurückgenommen.

Durch die Reduzierung der überbaubaren Fläche wird die Anzahl der geplanten Gebäude von 8 auf 5 reduziert. Die verbleibenden 5 Grundstücke orientieren sich an der Größe der Umgebungsgrundstücke. Eine Ausweitung der Bebauung in westlicher Richtung zur Talsperre hin bzw. in südlicher Richtung zum Teich / Siefen ist nicht mehr vorgesehen. Hierfür schlägt das aktuelle Konzept die Festsetzung einer privaten Grünfläche vor.

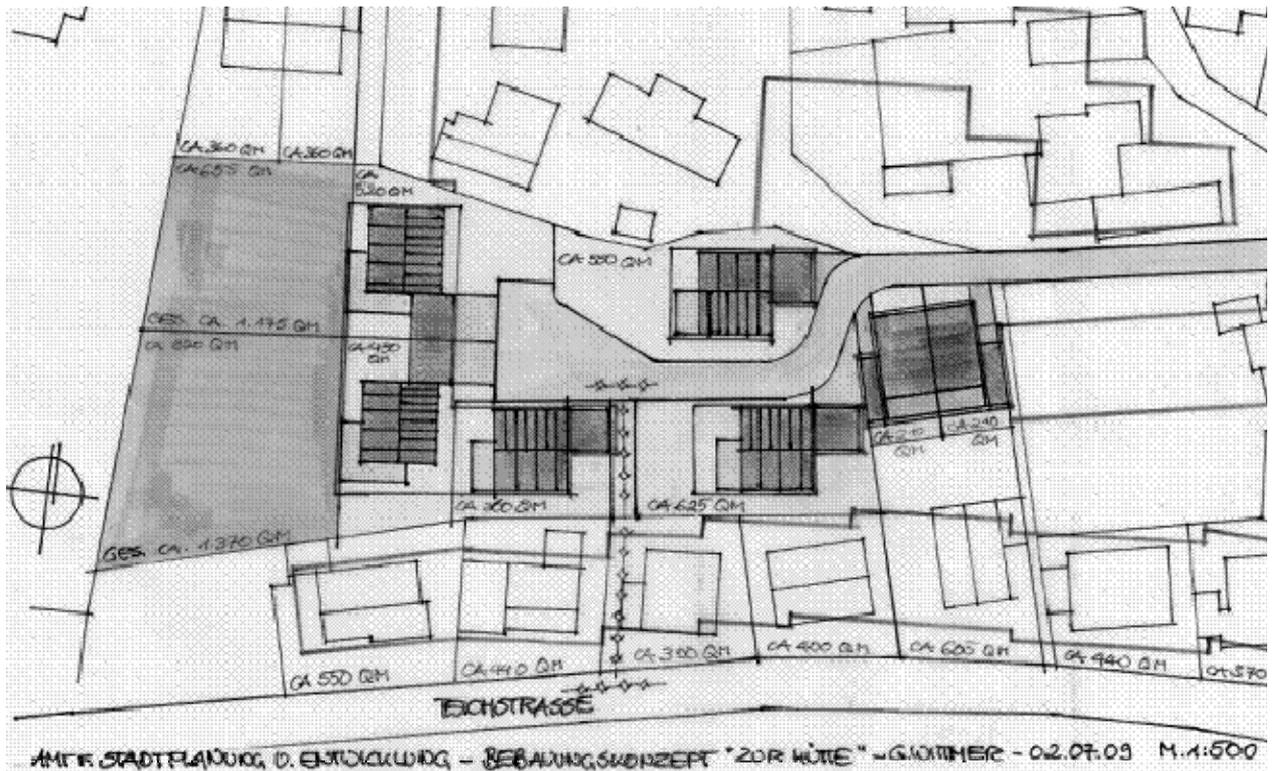


Abb. 7. Überarbeitete Planung 2009

Das in Abbildung 8 dargestellte Konzept ist der Gegenvorschlag des Eigentümers auf das vom Amt für Stadtplanung und – entwicklung erarbeitete Konzept. Die nachfolgende Erläuterung der Planung erfolgte durch den Architekten:

„Die Bebauung im Norden des Planungsgebietes wurde um ein Haus reduziert und im Süden die Anzahl der Häuser an den Häusern in der Teichstrasse orientiert.

Ziel dieser Darstellung ist die Veranschaulichung der realistischen Bebauungsdichte, da bei der Verwertung der Grundstücke nur zwei Möglichkeiten bestehen:

1. Die Vermarktung großer Grundstücke (ca.500 - 650m<sup>2</sup> und größer) zur Bebauung mit großen individuellen Einfamilienhäusern  
oder
2. Die Vermarktung kleiner Grundstücke (ca.300 - 350m<sup>2</sup>) zur Bebauung als Bauträger mit kleinen Einfamilienhäusern

Die Möglichkeit 1 entspricht der Bebauungsdichte des Entwurfs des Amtes für Stadtplanung und - entwicklung und die Möglichkeit 2 unserem angefügten Plan (Abb.8).

In der Vermarktung eines solchen Gebietes ist eine möglichst große Flexibilität Grundlage des Erfolges. Diese Vielschichtigkeit in der Umsetzung ist jedoch nur bei entsprechend zugeschnittenen Baufenstern möglich.

Wir bitten daher die beiden Entwürfe als Beispiele einer möglichen Entwicklung des Gebietes unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Überlegungen zu werten und vor dem Hintergrund der nicht unerheblichen Erschließungskosten von einer Veränderung der Baufenster abzusehen. Alle notwendigen Abstimmungen und Beteiligungen sind im Sinne des Planverfahrens erfolgt. Dem Weiterführen des Verfahrens steht aus unserer Sicht daher nichts entgegen. „



Abb. 8 Alternativvorschlag

Von Seiten der Verwaltung wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei der vorgelegten Alternativplanung jenseits der westlichen Bebauung eine weitere Fläche von ca. 17 m Tiefe als Allgemeines Wohngebiet in der Wasserschutzzone IIA festgesetzt wird.

Im Konzept des Amtes für Stadtplanung und – entwicklung ist eine Ausweitung der Bebauung in westlicher Richtung zur Talsperre hin bzw. in südlicher Richtung zum Teich / Siefen nicht mehr vorgesehen. Hierfür wird die Festsetzung einer privaten Grünfläche vorgeschlagen.

Die Anzahl der Gebäude im Westen wurde, wie auch im Süden (Teichstraße) um 1 Gebäude aufgestockt. Aus den bereits angeführten Gründen, (große Höhenunterschiede, hohe Dichte, kleine Grundstücke) ist gerade im Bereich Teichstraße diese Bebauungsstruktur als kritisch anzusehen. Die Aufstockung um 1 Gebäude im Westen kann aufgrund der Grundstücksgröße akzeptiert werden.

Zur Fortführung des Verfahrens schlägt die Verwaltung vor, den Beschluss vom 21.10.2008 aufzuheben und einen Kompromissvorschlag aus der überarbeiteten Planung 2009 Amt für Stadtplanung und – entwicklung (Abb.7) und dem Alternativvorschlag (Abb.8) des Eigentümers zu beschließen:

- Konzept mit 6 Gebäuden,
- Beibehaltung der Festsetzung der privaten Grünfläche im Westen (keine Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in der Wasserschutzzone IIA).
- Aufstockung um 1 Gebäude im Westen,
- 3 Gebäude im Süden (Teichstraße).

Dieser soll als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren und den Antrag auf Genehmigung gem. §6 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre dienen.

Jeder Fraktion wird ein Plansatz der zur Diskussion stehenden Varianten zur Verfügung gestellt.

## Auswirkungen auf den Haushalt

Keine Auswirkungen

Kosten der Maßnahme

Jährliche Folgekosten

Sachkosten: €

Personalkosten: €

Hennef (Sieg), den 05.11.2009

Klaus Pipke

**Anlagen**  
**- Ergebnisbericht Befahrbarkeit von Wendeanlagen**