



Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie bereits in der Einladung angekündigt erhalten Sie nachträglich die Beschlussvorlagen zu

TOP 1.2	Antrag auf Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Geistinger Höhe
TOP 1.3	Bebauungsplan Nr. 01.39 Hennef (Sieg) - Umbau Kreuzung BAB 560 / B8 / L333 / Wingenshof hier: Aufstellungsbeschluss
TOP 1.9	Befreiung von der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.62.- Hennef (Sieg) - Lindenstraße/Mozartstraße bezüglich der Art der Nutzung, hier: Antrag zur Nutzungsänderung des Erdgeschosses in einen großflächigen Discounter

Hennef, den 15.09.2016

Mit freundlichen Grüßen

**Ralf Offergeld**  
Ausschussvorsitzender

<b>Gremium</b>
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung

Wochentag	Datum	Uhrzeit
Mittwoch	21.09.2016	17:00

<b>Sitzungsort</b>
Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef

<b>Tagesordnung</b>		
<b>TOP</b>	<b>Beratungsgegenstand</b>	<b>Anlagen</b>
	<b>Öffentliche Sitzung</b>	
1	Beschlussvorlagen	
1.1	Mitgliedschaft im Zukunftsnetz Mobilität NRW	Anlage 1
1.2	Antrag auf Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Geistinger Höhe	<b>Anlage 2 Nachtrag</b>
1.3	Bebauungsplan Nr. 01.39 Hennef (Sieg) - Umbau Kreuzung BAB 560 / B8 / L333 / Wingenshof hier: Aufstellungsbeschluss	<b>Anlage 3 Nachtrag</b>
1.4	Bebauungsplan Nr. 05.5 Hennef (Sieg) – Weldergoven, Im Burghof 1. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Vorentwurfes 2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Anlage 4
1.5	Straßenbenennung im Stadtgebiet von Hennef (Sieg); Planstraße in Weldergoven	Anlage 5
1.6	Straßenbenennung im Stadtgebiet von Hennef; Fußläufige Verbindung zwischen Kurhausstraße und REWE-Markt an der Bonner Straße über das Grundstück der evangelischen Kindertagesstätte Regenbogen	Anlage 6
1.7	Errichtung einer Radstation am Hennefer Bahnhof, Antrag der AG fahrradfreundliches Hennef	Anlage 7
1.8	Erstellung eines Parkraumkonzeptes für Hennef - Nord Antrag der SPD-Fraktion vom 29.08.2016	Anlage 8
1.9	Befreiung von der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.62.- Hennef (Sieg) - Lindenstraße/Mozartstraße bezüglich der Art der Nutzung, hier: Antrag zur Nutzungsänderung des Erdgeschosses in einen großflächigen Discounter	<b>Anlage 9 Nachtrag</b>
2	Anfragen	
3	Mitteilungen	
3.1	StadtUmland.NRW; Gemeinsame Bewerbung Stadt Bonn und Mitgliedskommunen des :rak	Anlage 10
3.2	Neuorganisation der Finanzierung AST-Verkehr	Anlage 11
3.3	Beseitigung des Bahnübergangs Bröltalstraße	Anlage 12
3.4	Geh- und Radweg entlang der B 8; Ergänzende Informationen	Anlage 13
	<b>Nicht öffentliche Sitzung</b>	
4	Beschlussvorlagen	
5	Anfragen	
6	Mitteilungen	



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2016/0751  
**Datum:** 07.09.2016

**TOP:** 1.2  
**Anlage Nr.:** 2

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	21.09.2016	öffentlich

### Tagesordnung

#### Antrag auf Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Geistinger Höhe

### Beschlussvorschlag

#### Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung beschließt:

Der Antrag wird abgelehnt. Aus städtebaulichen, verkehrlichen und naturräumlichen Gründen besteht kein Erfordernis einer weiteren baulichen Entwicklung an dieser Stelle.

### Begründung

Dieser Tagesordnungspunkt war bereits Gegenstand der Sitzung am 20.05.2016, wurde dort jedoch vertagt, um vor der heutigen Sitzung eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Zwischenzeitlich haben sich mehrere Anlieger im Vorfeld schriftlich zu diesem Antrag gemeldet und sehr sachlich und konstruktiv Kritik geübt. Zu den genannten Themenkomplexen gehören inhaltlich zusammengefasst:

- **Gesundheitsaspekte auf Grund der Nähe zur Hochspannungstrasse:**  
Trotz Abbau einer Trasse wird der Abstand immer noch als zu gering erachtet. Selbst der Abstand zur jetzigen Bebauung sei schon bedenklich.
- **Teilweise Lage im Landschaftsschutzgebiet:**  
Das vorgesehene Neubaugebiet befindet sich teilweise im, überwiegend in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet. Es wird eine Beeinträchtigung bzw. Zerstörung erhaltenswerter Lebensräume befürchtet.

**- Oberflächenentwässerung bei Starkregen / Überflutungsgefahr:**

Durch ein Starkregenereignis in 2013 wurden umliegende Häuser und Keller durch Überschwemmung und Überflutung der unkontrolliert abfließenden Wassermassen, die über die darüber liegenden Ackerflächen nicht aufgenommen werden konnten, erheblich geschädigt. Es wird bezweifelt, dass bei Realisierung eines neuen Baugebietes anfallende Wassermassen von der Kanalisation schadlos bewältigt werden können.

**- zusätzliche Verkehrsbelastung bei unzureichender äußeren Erschließung:**

Die Bergstraße ist heute schon stark befahren und ist für eine zusätzliche Belastung nicht leistungsfähig. Zudem werde sich nicht an das Tempolimit gehalten. Eine Anbindung über die Geistinger Höhe würde auch dort zu einer Mehrbelastung führen und wird daher abgelehnt.

Da es sich um keine formelle Bürgerbeteiligung im eigentlichen Sinne handelt, wird auf den Abdruck der Schreiben verzichtet.

Die Verwaltung nimmt diese Kritikpunkte natürlich ernst, hatte diese Themen im Falle einer Weiterbearbeitung auf Flächennutzungsplanebene aber auch schon auf der Prüfliste. Hinzu kommen aus Sicht des Fachamtes auch Belange des Landschaftsbildes und der Ausbildung eines neuen Ortsrandes, der in seiner jetzigen Form als zurückhaltend und daher als positiv unauffällig zu bewerten ist.

Aus städtebaulichen Gründen und unter Einbeziehung aller genannten Aspekte sollte der Antrag abgelehnt und der Verlauf der im FNP 1992 bereits dargestellten und noch unbebauten Wohnbauflächen im laufenden Neuaufstellungsverfahren zum FNP diskutiert werden.

Von daher erfolgt nun eine Umformulierung des damaligen Beschlussvorschlages.

Eine vom Ausschuss gewünschte Darstellung der Entwässerungssituation ist als Anlage beigefügt.

**Auswirkungen auf den Haushalt**

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

Bemerkungen

### Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes  überein  nicht überein (siehe Anl.Nr. )

der Jugendhilfeplanung  überein  nicht überein (siehe Anl.Nr. )

### Mitzeichnung:

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Hennef (Sieg), den 14.09.2016

  
Klaus Pipke

### Anlagen:

- Antrag vom 15.03.2016
- Städtebauliches Konzept, Planungsbüro Dittrich
- Nutzungs- und Erschließungskonzept, Planungsbüro Dittrich
- Vermerk zur Hangwasserproblematik, Stadtbetriebe Hennef
- Studie zur Niederschlagsentwässerung, Büro Stelter



Stadtverwaltung Hennef / Sieg  
Herr Bürgermeister Klaus Pipke  
Frankfurter Straße 97

53773 Hennef

Tel.: +49  
Fax: +49

182/15 -

21/3 *ll.*  
15. März 2016

Auftraggeber:

Bauvorhaben : Baugebiet Geistinger Höhe in Hennef

hier : Unterlagen zur Vorbereitung auf unsere Besprechung am 26.10.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pipke,

nach unserer Besprechung am 27.10.2015 und weiteren Abstimmungen zwischen Frau Wittmer und Herrn Pott vom Planungsbüro Dittrich möchten wir Sie nunmehr bitte, mit den beigefügten Planunterlagen die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für neue Wohnbauflächen auf der Geistinger Höhe einzuleiten.

Wir möchten das Planungsbüro Dittrich aus Neustadt (Wied) mit der Erstellung der erforderlichen Planungsunterlagen beauftragen und übernehmen hierfür die anfallenden Kosten. Gesonderte Gutachten und Fachplanungen z.B. zu Artenschutz oder Entwässerung werden wir ggf. ebenfalls beauftragen und auch dafür die Kosten übernehmen.

/2...

Bankverbindung  
Kreissparkasse Köln  
BLZ  
IBAN:  
BIC:

*fn 22.03.16*  
*61.1*

2/...

Falls Sie dies wünschen, können wir selbstverständlich einen städtebaulichen Vertrag zu allen Belangen der Planung abschließen.

Mit freundlichen Grüßen

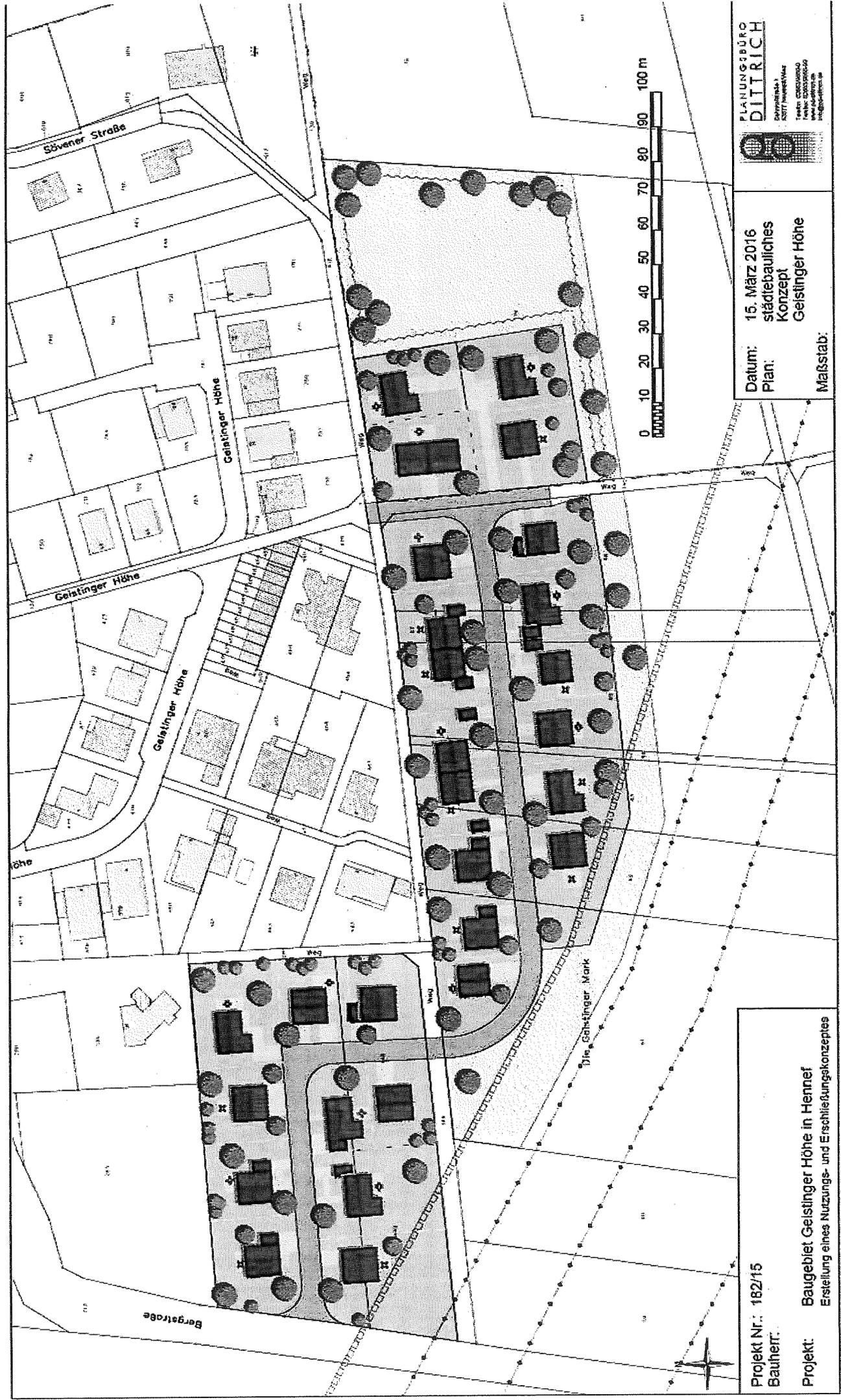


---

**Anlage:** Nutzungs- und Erschließungskonzept  
städtebauliches Konzept

# Stadt Hennef - Geistinger Höhe

## städtebauliches Konzept für neue Wohnbauflächen



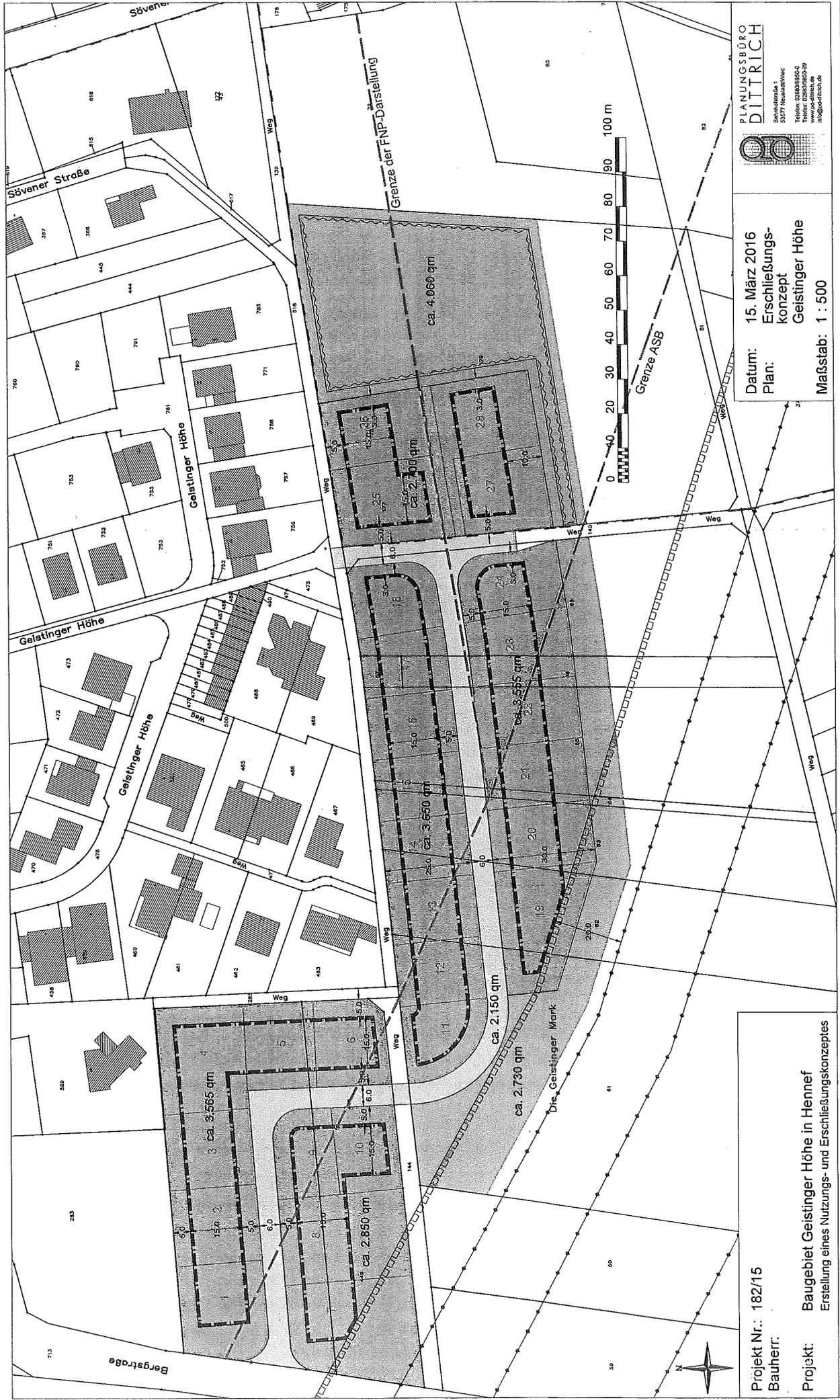
**PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH**  
Dietrichstraße 1  
52749 Hennef  
Telefon: 02224 2000-0  
Telefax: 02224 2000-100  
info@dittrich.de

Datum: 15. März 2016  
Plan: städtebauliches  
Konzept  
Geistinger Höhe  
Maßstab:

Projekt Nr.: 182/15  
Bauherr:  
Projekt: Baugebiet Geistinger Höhe in Hennef  
Erstellung eines Nutzungs- und Erschließungskonzeptes

# Stadt Hennef - Geistinger Höhe

## Nutzungs- und Erschließungskonzept für neue Wohnbauflächen



### Vermerk

#### **Hangwasserproblematik bei Starkregen im Bereich Geistinger Höhe (BP-Plan 01.30/2) Vorgesehener Ortstermin des Planungsausschusses am 21.09.2016**

Am 20.06.2013 ist es im Neubaugebiet „Geistinger Höhe“ in Hennef-Geistingen (BP-Gebiet 01.30/2, Geistinger Höhe ) aufgrund eines Starkregenereignisses zu folgenreichen Überschwemmungen gekommen ist.

In einigen Gebäuden entstanden enorme Wasserschäden durch wild abfließenden Wasser.

Das Wasser ist von den oberhalb gelegenen Wiesenflächen in Richtung der betroffenen Gebäude abgeflossen.

Festsetzungen zum Überflutungsschutz sind bei der Erstellung des B-Planes nicht getroffen worden.

Die Grundstückseigentümer fordern einen Schutz gegen derartige Ereignisse, zumal auch der Versicherungsschutz bei einem erneuten Ereignis evtl. verloren gehen kann.

Die entlang der rückseitigen Grundstücksgrenzen der betroffenen Häuser verlaufende öffentliche Wegeparzelle der Stadt Hennef reicht nicht aus, um ausreichende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Aufgrund der vorhandenen Topographie des Geländes oberhalb bzw. südlich des BP-Gebietes 01.30/2 könnte es bei einem ähnlichen Starkregenereignis wieder zu Überschwemmungen kommen.

Das Ing.-Büro Stelter hat deshalb im Auftrag der Stadtbetriebe in einer Studie untersucht, welche grundsätzlichen Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minderung der Folgen eines Starkregenereignisses unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten in Betracht kommen könnten. Es wurden verschiedene theoretische Varianten aufgezeigt, jedoch ohne detaillierte Planungen hinsichtlich der Durchführbarkeit und Funktionstüchtigkeit.

Die Studie ist in der Anlage beigefügt.

Es ergeben sich grundsätzlich 4 denkbare Varianten.  
Die überschlägigen Kostenschätzungen sind ohne Planungskosten und außer bei Variante 4 ggfls. noch erforderlichen Grunderwerb (Stand Januar 2015) :

	<u>Kosten</u>
<b>1. Mauer und Retentionsmulde oder Erdwälle</b>	<b>121.000 Euro</b>
<b>2. Rigolensystem mit Überlauf zum RW-Kanal</b>	<b>132.000 Euro</b>
<b>3. Graben zum Wolfsbach</b>	<b>125.000 Euro</b>
<b>4. Grunderwerb und Aufforstung</b>	<b>148.000 Euro</b>

Bei Variante 4 kann voraussichtlich nur ein Teil des Abflusses aufgehalten werden. Dies ist abhängig vom anstehenden Boden, der Restfeuchte des Bodens zum Zeitpunkt des Regenereignisses und den genauen Höhenverhältnissen.

Für alle Varianten sind noch nähere Bodengutachten erforderlich, da die anstehenden Bodenarten, wie toniger Schluff mit Feinsand, über eine hohe Feldkapazität verfügen und nur bedingt versickerungsfähig erscheinen.

Auch aufgrund der Geländetopographie ist eine Versickerung problematisch, da große Rückhaltevolumen erforderlich sind.

**Eine Refinanzierung der enormen Kosten ist ebenfalls nicht gegeben.**

Unabhängig von den hohen Kosten würde eine gezielte Ableitung in Richtung Sövenner Straße dort ebenfalls zu Problemen führen und die Hochwassersituation am Wolfsbach verschärfen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine der 4 Varianten überzeugend zu empfehlen ist.

Die Gründe sind insb. fehlender Platzbedarf, die ungünstigen topographischen Verhältnisse, die schlechte Bodenbeschaffenheit, die Nähe zur vorh. Bebauung und die Auslastung der vorh. Vorflut.

  
Klaus Barth

# HANGWASSERBESEITIGUNG STADT HENNEF

## GEISTINGER HÖHE

### STUDIE ZUR NIEDERSCHLAGSENTWÄSSERUNG

#### ERLÄUTERUNGSBERICHT



#### AUFTRAGGEBER

STADTBETRIEBE HENNEF AÖR

53773 HENNEF

#### VERFASSER

INGENIEURBÜRO DIRK UND MICHAEL STELTER

CARL F. PETERS-STRASSE 29

53721 SIEGBURG

TELEFON 02241/3090-0

STAND: JANUAR 2015

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1      Veranlassung
  
- 2      Beschreibung der Örtlichkeit
  - 2.1    Allgemeines
  - 2.2    Entwässerung über die Kanalisation
  - 2.3    Abfließendes Niederschlagswasser
  
- 3      Variantenaufstellung
  - 3.1    Variante 1
  - 3.2    Variante 2
  - 3.3    Variante 3
  - 3.4    Variante 4
  
- 4      Bestandteile der Studie

## **1       Veranlassung**

Während eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses am 20.06.2013 ist es im Neubaugebiet „Geistinger Höhe“ in Hennef-Geistingen teilweise zu Überschwemmungen gekommen. In einigen Gebäuden entstanden Wasserschäden aufgrund wild abfließenden Wassers. Das Wasser ist von den oberhalb gelegenen Wiesenflächen in Richtung der betroffenen Gebäude abgeflossen.

Eine Sofortmaßnahme wurde durch das „Ziehen eines Grabens“ ergriffen. Diese Lösung wurde von den Grundstückseigentümern allerdings nicht als dauerhafte Lösung akzeptiert. Des Weiteren verläuft dieser Graben über Privatgrund.

Die Stadt Hennef hat das Ingenieurbüro Stelter, Siegburg, mit der Erstellung einer Studie zur Niederschlagsentwässerung beauftragt. Diese Studie hat eine dauerhafte Lösung zur schadlosen Beseitigung des abfließenden Niederschlagswassers zum Ziel. Hierzu wurden verschiedene Varianten aufgestellt, untersucht und ausgewertet.

## **2       Beschreibung der Örtlichkeit**

### **2.1     Allgemeines**

Das Neubaugebiet „Geistinger Höhe“ befindet sich am südwestlichen Rand von Hennef bzw. Hennef-Geistingen. Der Bebauungsplan *01.30/2, St.-Michaelstraße/ Geistinger Höhe* der Stadt Hennef umfasst dieses Gebiet. Festsetzungen zur Entwässerung sind über das auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser hinaus nicht getroffen worden.

Entlang der rückseitigen Grundstücksgrenzen der betroffenen Häuser verläuft eine öffentliche Parzelle der Stadt Hennef. Diese erstreckt sich über die gesamte Breite des Neubaugebiets und wird zum Teil als unbefestigter Fußweg genutzt. Eine Wasserleitung liegt in diesem Bereich.

Die Geländetopographie steigt nach Süden hin über Acker- und Weidenflächen an, von wo aus das Niederschlagswasser abfließt. Südöstlich der Bebauung befindet sich ein wild bewachsener Geländeeinschnitt, welcher an der Sövenner Straße (L331) endet. Jenseits der Sövenner Straße verläuft der Wolfsbach, welcher als Naturschutzgebiet und §62-Biotop ausgewiesen wurde (s. Abb.1).

Die anstehenden Bodenarten, wie toniger Schluff mit Feinsand, verfügen über eine hohe Feldkapazität und sind bedingt versickerungsgünstig.

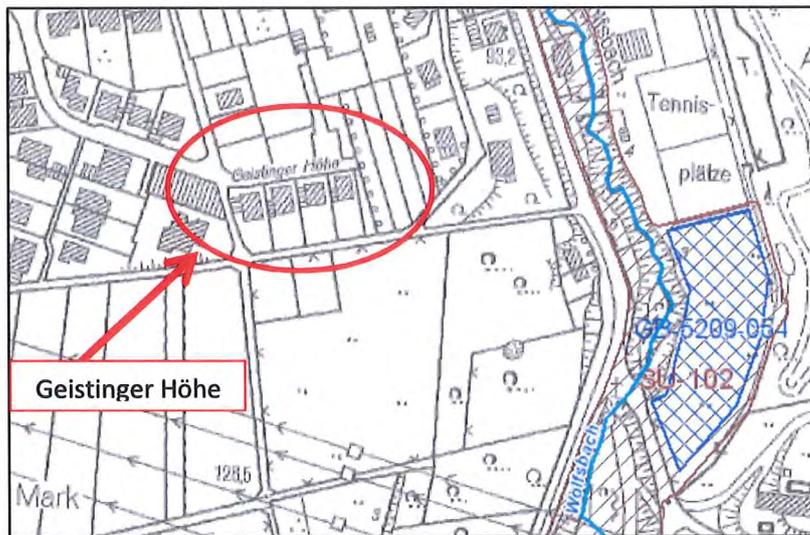


Abbildung 1: Auszug DGK 5 und Schutzgebiete, [www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de)

## 2.2 Entwässerung über die Kanalisation

Das Neubaugebiet wurde durch Schmutz- und Regenwasserkanäle erschlossen. Die Straßen wurden in Asphaltbauweise mit Randeinfassungen befestigt und entwässern über mehrere Straßenabläufe in den Regenwasserkanal.

## 2.3 Abfließendes Niederschlagswasser

Bei Starkregenereignissen fließt das auf dem Hang bzw. auf den Weideflächen anfallende Niederschlagswasser zum Teil auf die Bebauung zu. Der Höhenverlauf des Geländes bedingt diese Fließrichtung und wurde im Rahmen der Studie genauer untersucht. Die betroffene Fläche bzw. das Abflussgebiet konnte anhand der Verschneidung von Höhenlinien und der erzeugten Wasserscheiden erstellt werden. Das Abflussgebiet wurde mit einer Fläche von ca. 2,54 ha bestimmt. Die Geländeneigung entspricht etwa 6,1 %.

Der Abflussbeiwert  $\psi$  wurde für die Wiesenflächen mit 0,3 angenommen. Dies entspricht in etwa den Spitzenabfluss- und mittleren Abflussbeiwerten aus der Fachliteratur (DIN EN 751; ATV-A 117; ATV-M 153). Nach den KOSTRA-Daten für Hennef (Spalte 12 Zeile 58) ist eine Regenspende von  $r_{10,n=0,2} = 227 \text{ l/(s x ha)}$  angesetzt worden.

Demnach würde bei einem Regenereignis mit einer Dauer von 10 Minuten und einem Wiederkehrintervall von fünf Jahren ein Oberflächenabfluss von rund 165,0 l/s entstehen.

$$2,4 \text{ ha} \times 0,3 \times 227 \text{ l/(s} \times \text{ha)} = \underline{163,44 \text{ l/s}}$$

Im Juni 2013 trat ein Starkregen ein, bei dem laut Angaben der Grundstückseigentümer das abfließende Wasser zu Wasserschäden an mehreren Häusern führte. Die betroffenen Grundstücke können aus dem nachfolgenden Planauszug entnommen werden:

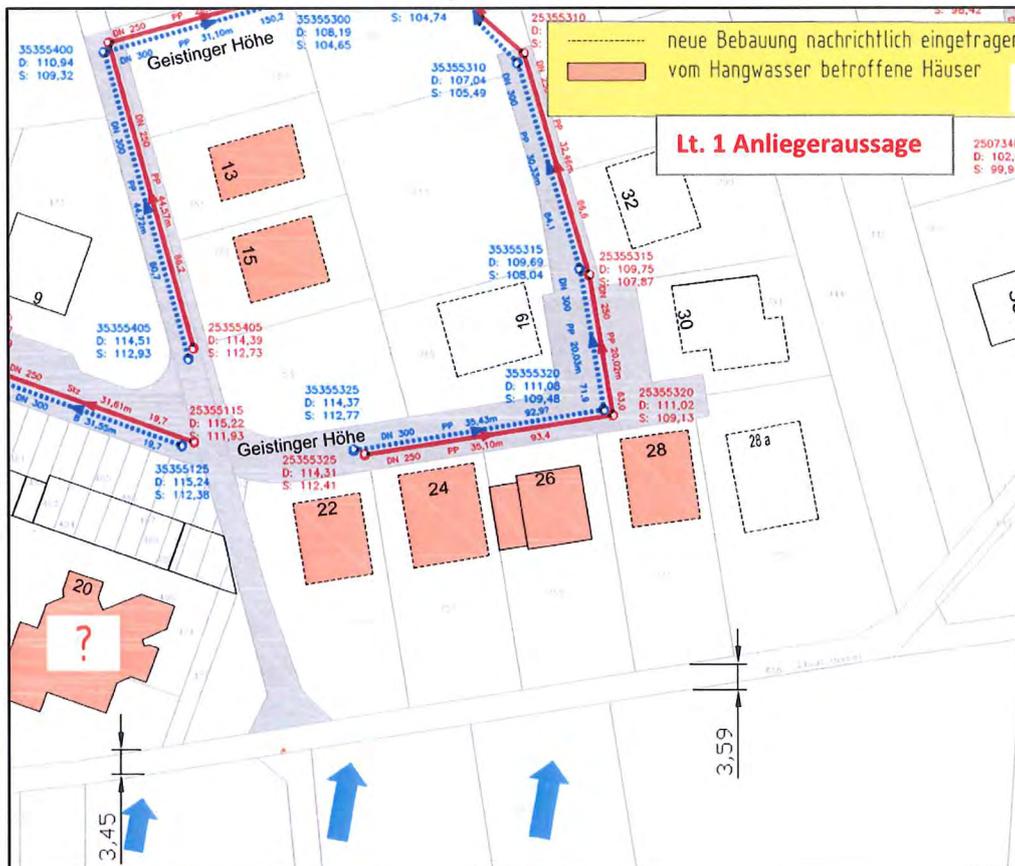


Abb. 2: Übersichtsskizze Niederschlagswasser, unmaßstäblich

### 3 Variantenaufstellung

#### 3.1 Variante 1

Rückseitig der betroffenen Grundstücke wird eine mehrere Dezimeter hohe Mauer errichtet. Diese Mauer schützt die Bebauung vor Überschwemmungen, indem das ankommende Oberflächenwasser seitlich in Richtung Sövenner Straße abgeleitet wird. Eine 3-zeilige Muldenrinne wird im oberhalb der Mauer liegenden Straßenabschnitt errichtet, um noch mehr des zufließenden Wassers vor die Mauer zu führen. Entlang der Grundstücksgrenze verläuft die geplante Mauer aus Beton- bzw. L-Steinen und die davorliegende Muldenrinne auf einer Länge von ca. 80 m. Die Wegeparzelle entlang der Mauer wird mit einer wassergebundenen Decke befestigt, um Ausspülungen an der Rinne zu vermeiden. Der Geländeverlauf leitet das Wasser nach der Rinne dann durch den wild bewachsenen Geländeeinschnitt, der auf die Sövenner Straße führt. Eine Wegeparzelle der Stadt Hennef sollte auf 6 m Länge als Lückenschluss noch mit Erdreich angeschüttet werden, um zu vermeiden, dass ein Teil des Wassers vorab in Richtung der unterhalb liegenden Bebauung fließt.

Bevor das Wasser die Sövenner Straße erreicht, werden im Bereich des Geländeeinschnitts Erdwälle errichtet, die das Wasser zur Versickerung stufenweise zurückhalten. Alternativ wird eine größere Versickerungsmulde hergestellt. Hierdurch soll das Wasser abgefangen und Überflutungen der Sövenner Straße verhindert werden (s. Abb.3). Die Machbarkeit hängt von den Ergebnissen des Bodengutachtens ab, welches hierfür erstellt werden muss.

Um die gesamte Breite des Geländeeinschnitts nutzen zu können, müsste eine Einigung mit dem Privateigentümer getroffen werden. Grunderwerb wäre gegebenenfalls erforderlich.

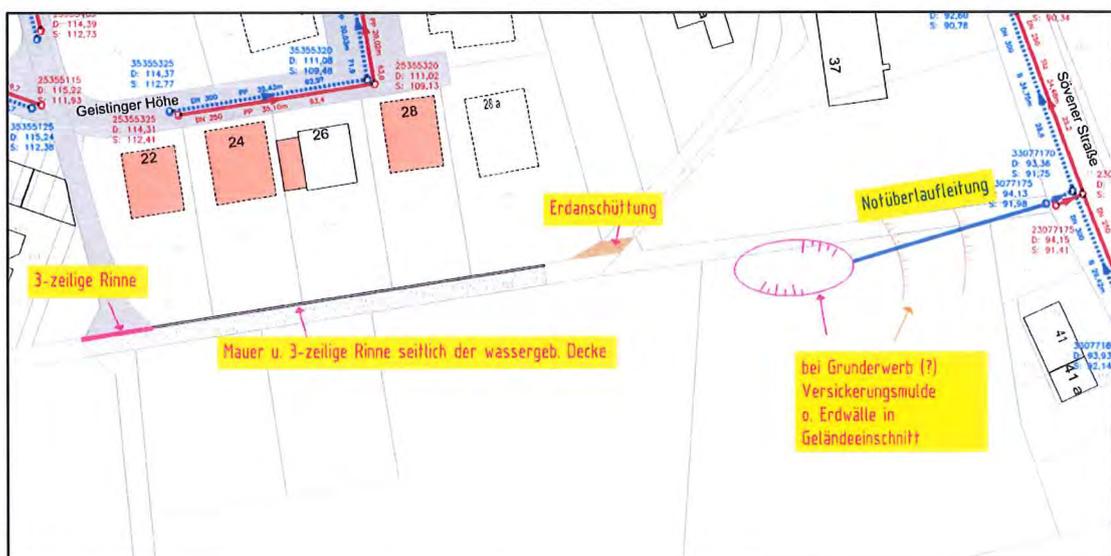


Abb. 3: Variante 1, Plananszug

Die Rückhaltung zwischen den Erdwällen oder in der Mulde ermöglicht vorab die Speicherung der Abflüsse von kurzfristigen Regenereignissen. Das gesammelte Wasser sickert schließlich in den Untergrund. Aufgrund des starken Geländegefälles werden die Erdwälle stufenförmig angeordnet oder in der Mulde Bodenschwellen aus Lehm angeordnet. Somit verteilt sich das Wasser gleichmäßig und fließt schrittweise in die kaskadenförmigen Abschnitte ohne den Oberboden wegzuspülen. Die Oberbodenschicht beträgt mindestens 10 cm und kann später durch Bewuchs eine belebte Bodenzone bilden. Eine ca. 35 m lange Notüberlaufleitung der Mulde bzw. der letzten Kaskade zum Regenwasserkanal in der Sövenner Straße ist erforderlich.

Das Muldensystem ließe sich mit einer Tiefe von ca. 30 cm in die Landschaft integrieren und würde einen geringen Wartungsaufwand fordern. Eine Wassertiefe von mehr als 30 cm sollte im Hinblick auf die Verkehrssicherheit, insbesondere spielende Kinder, nicht überschritten werden.

Die Rückhaltung wird zum Teil auf einer Parzelle der Stadt Hennef errichtet. Diese ist ca. 3 m breit und zieht sich seitlich im Geländeeinschnitt bis zur Sövenner Straße hinunter.

Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Wohnbaufläche aus. Hier ist vor Durchführung von Maßnahmen eine Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt Hennef erforderlich.

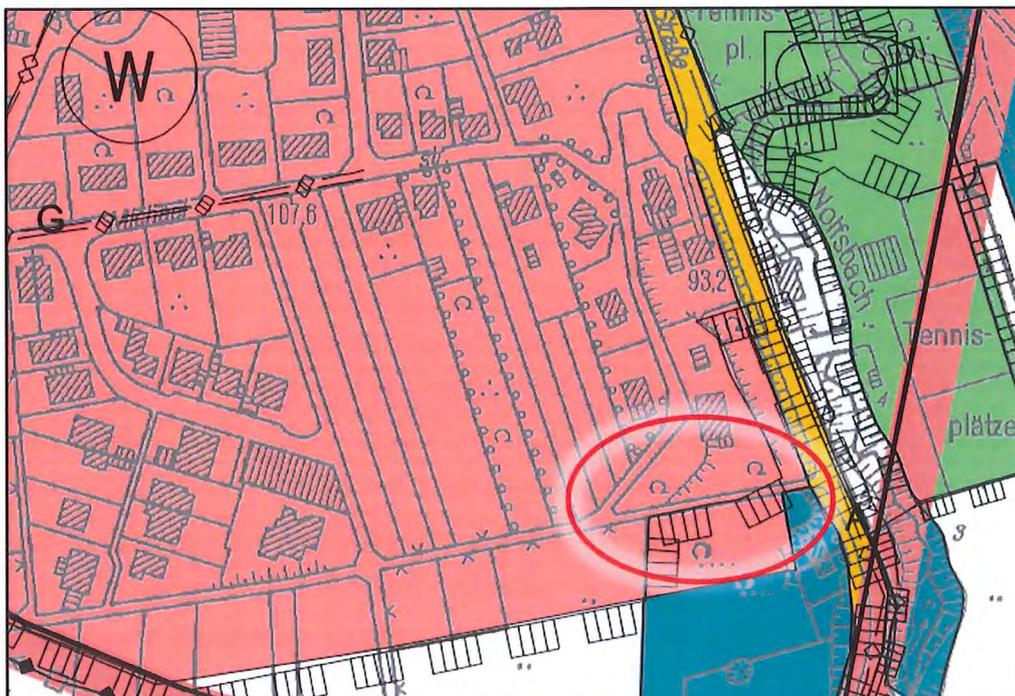


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Hennef, Stand 30.01.14, unmaßstäblich

### 3.2 Variante 2

Entlang der Grundstücksgrenze werden auf der Parzelle der Stadt Hennef einige Mulden-Rigolen-Elemente errichtet. Ähnlich wie bei Variante 1 fließt das abfließende Niederschlagswasser den Mulden zu und versickert in den Untergrund. Das Retentionsvermögen ist durch die unterirdisch liegenden Rigolen stark vergrößert. Mulden-Rigolen-Elemente finden bei geringer Durchlässigkeit des Bodens öfters Anwendung.

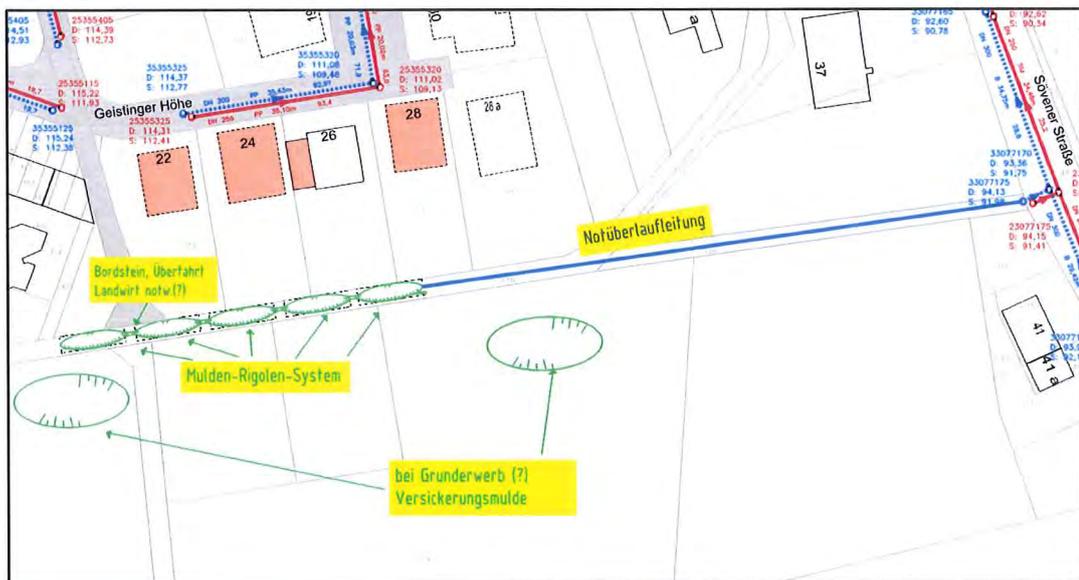


Abb. 5: Variante 2, Planauszug

Die Mulden sind insgesamt ca. 30 cm tief. Der Oberboden sollte mindestens 10 cm hoch sein und eine gute Durchlässigkeit haben, um die Entleerungszeit der Mulden in die Rigolen zu beschleunigen. Die unterhalb liegenden Rigolen können aus Blockelementen gefertigt sein. Diese Fertigteile können z.B. Kunststoff-Gitterkästen sein.

Ein Notüberlauf von den Mulden in die Rigolen sollte für zukünftige Starkregenereignisse vorgesehen werden. Diese bestehen aus einfachen Kunststoffrohren, die senkrecht bis zum Einstauniveau der Mulden reichen. Falls die Entleerungszeit der Mulde keine ausreichend schnelle Versickerung des zufließenden Wassers zulässt, kann das Wasser auf direktem Wege der Rigole zufließen. Auch hier ist die Machbarkeit bezüglich der Versickerungsfähigkeit abhängig von den Ergebnissen des Bodengutachtens.

Das Mulden-Rigolen-System wird aufgrund der Hanglage kaskadenförmig angeordnet. Die Rigolen sind nicht direkt miteinander verbunden und werden erst nacheinander über die Mulden befüllt. An der untersten Mulde beginnt eine

Notüberlaufleitung, welche bei seltenen Starkregenereignissen, überschüssiges Wasser in Richtung Regenwasserkanalisation der Sövener Straße leitet.

Der Straßenabschnitt oberhalb der betroffenen Grundstücke sollte mit Hochbordsteinen eingefasst werden, da die Geländeneigung sonst einen Großteil des Wassers in das Wohngebiet leitet (s. Abb.6). Voraussetzung hierfür ist, dass die Zuwegung zu den oberhalb liegenden Wiesenflächen nicht von Landwirten genutzt wird oder die Wegeparzelle für spätere Bebauung genutzt werden muss.



Abb. 6: Straßenabschnitt oberhalb der betroffenen Häuser

Bei dieser Variante ist ebenfalls wenig Flächenbedarf einzuplanen. Die Parzelle der Stadt Hennef verläuft rückseitig entlang der Grundstücke und ist breiter als 3 m. Demnach ist für eine solche Lösung ausreichend Platz vorhanden. Wartungstechnisch sind diese Elemente den einfachen Versickerungsmulden gleichzusetzen.

Anstatt der vielen schmalen Mulden könnte auch eine große Versickerungsmulde gebaut werden, die das Niederschlagswasser abfängt. Hierzu wäre Grunderwerb zu tätigen, da sich die Grundstücke zurzeit in Privateigentum befinden. Für Mulden sind grundsätzlich Notüberlaufleitungen erforderlich. Hier führt diese Leitung zum Regenwasserkanal in der Sövener Straße.

Ein Bodengutachten wird für die Bemessung der Rigolen und der Mulden erforderlich. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist ebenfalls einzuholen.

### 3.3 Variante 3

Die Möglichkeit der Fortleitung des anfallenden Niederschlagswassers wurde in dieser Studie ebenfalls betrachtet. Eine Wasserführung in Richtung der Sövener Straße bzw. zum dahinter liegenden Wolfsbach könnte bei zukünftigen Überschwemmungen auch Abhilfe schaffen.

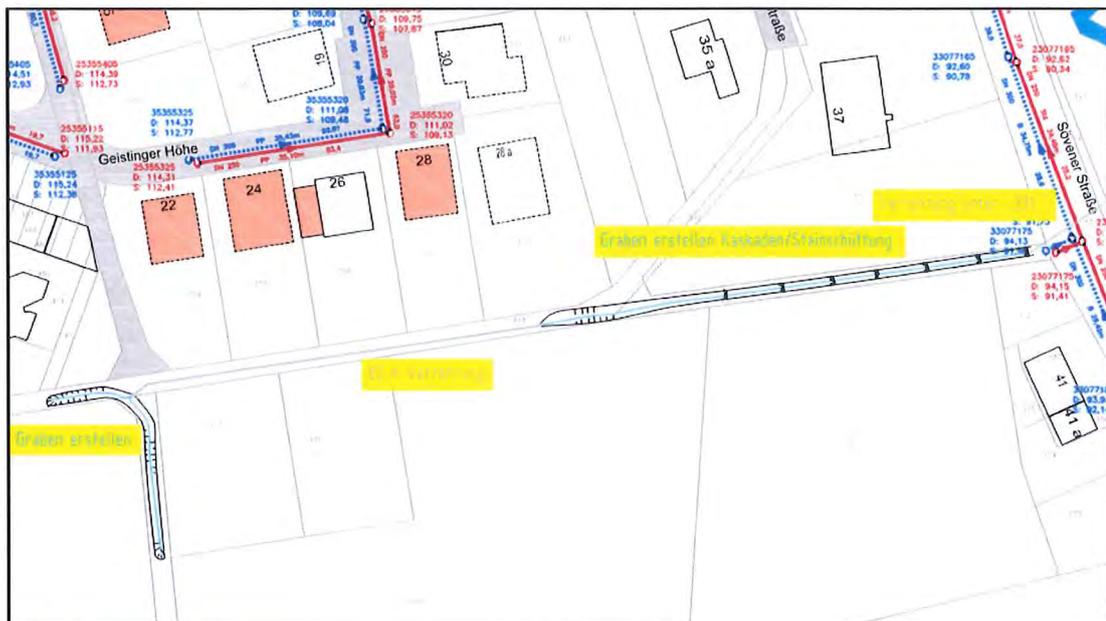


Abb. 7: Variante 3, Planauszug

Hierzu wird ähnlich dem zurzeit vorhandenen Graben eine Vertiefung auf dem Grundstück der Stadt Hennef entlang der Grundstücksgrenze gegraben.

Ankommendes Niederschlagswasser fließt über diesen Graben talabwärts Richtung Sövener Straße. Zur Energieumwandlung müssten in dem steilen Bereich des Geländeeinschnitts in regelmäßigen Abständen Sohlstufen aus Steinschüttungen eingebaut werden. Das Wasser wird auf ca. 170 m ähnlich eines Bachlaufes geführt und unterquert die Sövener Straße in einer neuen Verrohrung. Es entsteht eine neue Einleitungsstelle in den Wolfsbach.

Wartungstechnisch ist diese Variante die aufwendigste. Der Graben, der Rohreinlauf und der Rohrauslauf müssen nach stärkeren Regenereignissen auf Ausspülungen und Ablagerungen überprüft werden. Im Bereich des Rohreinlaufs sind zeitweise Ablagerungen des weggespülten Erdreichs zu erwarten. Darüber hinaus ist eine weitere Einleitungsstelle der Stadt Hennef regelmäßig zu kontrollieren und instand zu halten.

Für diese Variante ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

### 3.4 Variante 4

Eine weitere Variante wäre die Aufforstung des oberhalb liegenden Grundstücks. Bei Grunderwerb seitens der Stadt Hennef könnte diese Fläche zudem als Ausgleichsfläche genutzt werden. Die Bepflanzung hält einen Teil des Niederschlags bereits auf der Pflanzenoberfläche zurück. Das entstehende Wurzelwerk wirkt versickerungsfördernd, da weiteres Porenvolumen entsteht und der Boden aufgelockert wird. Zusätzlich können diagonale oder parallel zu den Höhenlinien verlaufende Geländefurchen hergestellt werden, die ebenfalls einen Teil des Oberflächenabflusses zurückhalten und seitlich verteilen.



Abbildung 8: Variante 4, Planauszug

Für diese Variante ist weder ein Bodengutachten, noch eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Allerdings ist bei dieser Variante Grunderwerb für die aufzuforstende Fläche zu tätigen.

Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche zum Teil als Wohnbaufläche aus (s. Abb.4). Hier ist vor Durchführung von Maßnahmen eine Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt Hennef erforderlich.

#### 4 Bestandteile der Studie

Erläuterungsbericht  
Kostenberechnung

Blatt 1	Übersichtskarte	M 1: 25.000
Blatt 2	Übersichtskarte	M 1 : 2.000
Blatt 3	Variante 1	M 1: 500
Blatt 4	Variante 2	M 1: 500
Blatt 5	Variante 3	M 1: 500
Blatt 6	Variante 4	M 1: 500

gesehen:  
Hennef, den

aufgestellt:  
Siegburg, im Januar 2015

INGENIEURBÜRO STELTER

<b>Abwasserbeseitigung Stadt Hennef</b>					
<b>Stadtteil Geistingen: Hangwasserproblematik</b>					
<b>Kostenberechnung</b>					
Projektbearbeiter(in): Dresen					
POS	Menge	Einheit	Leistung	EP	GP
<b>Variante 1: Mauer und Retentionsmulde o. Erdwalle</b>					
<b>Stand Januar 2015</b>					
1	1	pausch	Baustelleneinrichtung	7.000,00 €	7.000,00 €
2	80	m	Mauer	220,00 €	17.600,00 €
3	550	m <sup>2</sup>	wassergebundene Decke	12,00 €	6.600,00 €
4	90	m	3-zeil. Muldenrinne 24/16/14	40,00 €	3.600,00 €
5	200	m <sup>2</sup>	Erdwalle o. Mulde inkl. Grunderwerb	200,00 €	40.000,00 €
6	35	m	Notüberlaufleitung	500,00 €	17.500,00 €
7	1	pausch	Fur Kleinleistungen	9.200,00 €	9.200,00 €
			Nettosumme		101.500,00 €
			Mehrwertsteuer	19,00%	19.285,00 €
			<b>Bruttosumme, Tiefbau</b>		<b>120.785,00 €</b>
				<b>gerundet:</b>	<b>121.000,00 €</b>

Abwasserbeseitigung Stadt Hennef					
Stadtteil Geistingen: Hangwasserproblematik					
Kostenberechnung					
Projektbearbeiter(in): Dresen					
POS	Menge	Einheit	Leistung	EP	GP
<b>Variante 2: Rigolensystem mit Überlaufleitung zum RW-Kanal</b>					
<b>Stand Januar 2015</b>					
1	1	pausch	Baustelleneinrichtung	7.500,00 €	7.500,00 €
2	50	m³	Oberboden vorsichtig lösen (Grasnarbe, 20 cm dick)	10,00 €	500,00 €
3	115	m³	Bodenaushub Hauptkanäle, t bis 2 m	22,00 €	2.530,00 €
4	160	m	Wegeseitengraben profilieren/Gewässerprofil herstell	5,00 €	800,00 €
5	16	m³	Oberboden wieder andecken	10,00 €	160,00 €
6	160	m²	Raseneinsaat	2,00 €	320,00 €
7	8	m²	Tondichtung (Schwellen)	15,00 €	120,00 €
8	160	m²	Rasenflächen herstellen	1,00 €	160,00 €
9	12	m	Betonbordsteine verlegen H=15x25cm R=15x22cm	20,00 €	240,00 €
10	180	St	Box 1200 x 800 x 660 mm (66 cm hoch)	130,00 €	23.400,00 €
11	190	m²	Filtervlies GRK 3, 150 g/m²	1,50 €	285,00 €
12	110	m	Notüberlaufleitung inkl. Schächte	500,00 €	55.000,00 €
13	1	St	Bodengutachten	2.500,00 €	2.500,00 €
14	1	St	Wasserrechtlicher Antrag	7.000,00 €	7.000,00 €
15	1	pausch	Für Kleinleistungen	10.000,00 €	10.000,00 €
			Nettosumme		110.515,00 €
			Mehrwertsteuer	19,00%	20.997,85 €
			<b>Bruttosumme, Tiefbau</b>		<b>131.512,85 €</b>
				<b>gerundet:</b>	<b>132.000,00 €</b>

Abwasserbeseitigung Stadt Hennef					
Stadtteil Geistingen: Hangwasserproblematik					
Kostenberechnung					
Projektbearbeiter(in): Dresen					
POS	Menge	Einheit	Leistung	EP	GP
<b>Variante 3: Graben zum Wolfsbach</b>					
<b>Stand Januar 2015</b>					
1	1	pausch	Baustelleneinrichtung	7.000,00 €	7.000,00 €
2	80	m	Gewässerverrohrung inkl. Aushub	300,00 €	24.000,00 €
3	120	m	Wegeseitengraben profilieren/Gewässerprofil herstel	5,00 €	600,00 €
4	80	m³	Aushub für Gewässerbett lösen und abfahren	15,00 €	1.200,00 €
5	5	m²	Wasserbausteine Kl. II-III zur Uferbefestigung an der	100,00 €	500,00 €
6	20	m³	Steinschüttung zur Böschungsfußsicherung	50,00 €	1.000,00 €
7	250	m²	Raseneinsaat	2,00 €	500,00 €
8	40	m	Stahlschutzrohr DN 200 durchpressen	1.000,00 €	40.000,00 €
9	2	St	Preßgruben herstellen (Start/Ziel)	3.000,00 €	6.000,00 €
10	40	m³	Substratschüttung (Kies, ca. 0,5 to/m²)	25,00 €	1.000,00 €
11	2	t	Steinschüttung WBS Kl. II	150,00 €	300,00 €
12	15	St	Störsteine, Kantenlänge mind. 70 cm	105,00 €	1.575,00 €
13	2	St	Zu- und Auslauf sichern, Steinstickung WBS Kl. II bis	2.000,00 €	4.000,00 €
14	250	m²	Gelände modellieren	2,00 €	500,00 €
15	250	m²	Rasenflächen herstellen	1,00 €	250,00 €
16	1	St	Wasserrechtlicher Antrag	7.000,00 €	7.000,00 €
17	1	pausch	Für Kleinleistungen	9.575,00 €	9.575,00 €
			Nettosumme		105.000,00 €
			Mehrwertsteuer	19,00%	19.950,00 €
			<b>Bruttosumme, Tiefbau</b>		<b>124.950,00 €</b>
				<b>gerundet:</b>	<b>125.000,00 €</b>

Abwasserbeseitigung Stadt Hennef					
Stadtteil Geistingen: Hangwasserproblematik					
Kostenberechnung					
Projektbearbeiter(in): Dresen					
POS	Menge	Einheit	Leistung	EP	GP
<b>Variante 4: Grunderwerb und Aufforstung</b>					
<b>Stand Januar 2015</b>					
1	1	pausch	Baustelleneinrichtung	2.000,00 €	2.000,00 €
2	800	m <sup>2</sup>	Grunderwerb Wohngebiet (ca. Bodenrichtwert)	120,00 €	96.000,00 €
3	3.200	m <sup>2</sup>	Grunderwerb Grünfläche	1,00 €	3.200,00 €
4	4.000	m <sup>2</sup>	Bepflanzung inkl. Furchen	5,00 €	20.000,00 €
5	1	pausch	Für Kleinleistungen	2.900,00 €	2.900,00 €
			Nettosumme		124.100,00 €
			Mehrwertsteuer	19,00%	23.579,00 €
			<b>Bruttosumme, Tiefbau</b>		<b>147.679,00 €</b>
				<b>gerundet:</b>	<b>148.000,00 €</b>



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2016/0748  
**Datum:** 05.09.2016

**TOP:** 1.3  
**Anlage Nr.:** 3

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Öffentlich / nicht öffentlich</b>
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	21.09.2016	öffentlich

### Tagesordnung

**Bebauungsplan Nr. 01.39 Hennef (Sieg) - Umbau Kreuzung BAB 560 / B8 / L333 / Wingenshof**  
**hier: Aufstellungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

**Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), wird der Bebauungsplan Nr. 01.39 Hennef (Sieg) – Umbau Kreuzung BAB 560 / B8 / L333/ Wingenshof aufgestellt. Durch die Neuaufstellung werden Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01.40 Hennef (Sieg) – Gewerbegebiet Hossenberg überdeckt.**

**Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Striefen, Flur 28, die Flurstücke 86, 88, 162 tw, 234 tw und Flur 29, die Flurstücke 8, 93 tw, 95 tw, 227 tw, 230, und 231 tw.**

### Begründung

Das aktuelle Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 01.41 Hennef (Sieg) – Gewerbegebiet Kleinfeldchen (BBW Schlussbericht März 2016) kommt zum Ergebnis, dass der Kreuzungsbereich BAB 560/ B8/ L333/ Wingenshof, auch ohne die Zusatzverkehre durch das Gewerbegebiet Kleinfeldchen heute schon nicht leistungsfähig ist.

In Gesprächen mit Straßen NRW wurde ein Kooperationsmodell zwischen Stadt und dem Landesbetrieb entwickelt, um die Kreuzung durch bauliche Maßnahmen zu ertüchtigen. Die Vorentwurfsplanung der Umbaumaßnahme ist bereits im Bauausschuss am 08.03.2016

vorgestellt worden. Neben der erforderlichen Verwaltungsvereinbarung ist u.a. auch das Planungsrecht für diese Maßnahme zu schaffen. Der Regelfall sieht dafür eine Planfeststellung vor. Nach Aussage des Landesbetriebes standen dafür zeitnah keine Kapazitäten zur Verfügung, so dass man sich auf die Aufstellung eines planfeststellungersetzenden Bebauungsplan verständigt hat. Diese Vorgehensweise wurde bereits bei den Bebauungsplänen 01.40 Gewerbegebiet Hossenberg und 01.26 Unterführung Bröltalstraße praktiziert und ist daher nicht außergewöhnlich.

In der Sitzung soll zunächst der Aufstellungsbeschluss für dieses Verfahren erfolgen. Danach wird verwaltungsintern ein sogenannter Scopingtermin mit den relevanten Trägern öffentlicher Belange und den Umweltverbänden durchgeführt. In dieser Anhörung wird die Planung vorgestellt, mit den Beteiligten erörtert und etwaige Anregungen können vor dem eigentlichen Verfahren eingebracht werden.

In einer der nächsten Sitzungen wird dem Ausschuss dann der Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgestellt und dieser soll dann zur frühzeitigen Beteiligung beschlossen werden.

### Auswirkungen auf den Haushalt

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

### Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- |                           |                                             |                                                         |
|---------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| des Flächennutzungsplanes | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr. ) |
| der Jugendhilfeplanung    | <input type="checkbox"/> überein            | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr. ) |

**Mitzeichnung:**

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Hennef (Sieg), den 05.09.2016

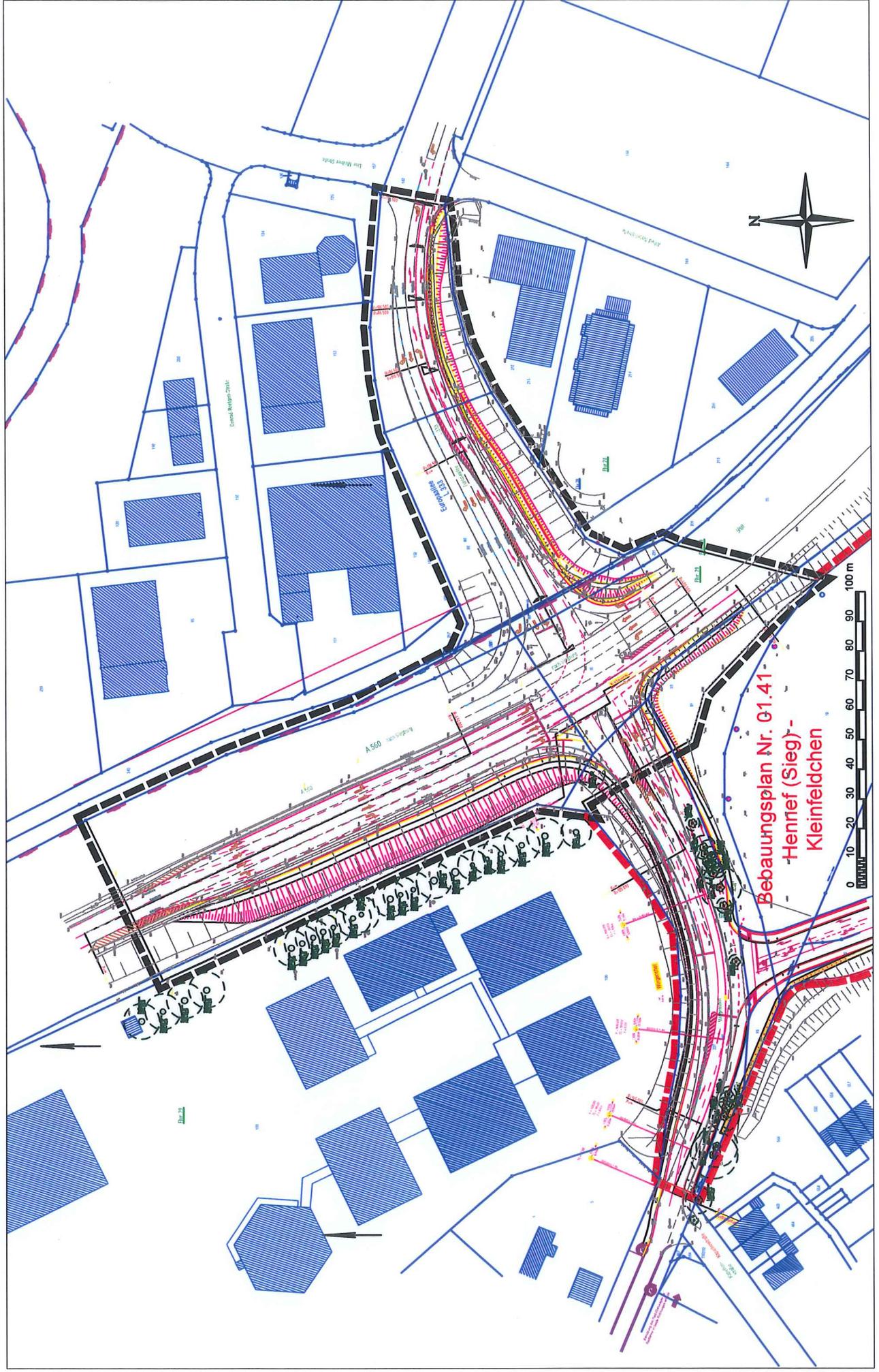
  
Klaus Pipke



**Anlagen:**

**Übersichtsplan Geltungsbereich**

# Bebauungsplan 01.39 Hennef (Sieg) - Umbau Kreuzung BAB 560/ B8/ L333/ Wingershof





## Beschlussvorlage

**Amt:** Bauordnung und Untere Denkmalbehörde  
**Vorl.Nr.:** V/2016/0753  
**Datum:** 07.09.2016

**TOP:** 1.9  
**Anlage Nr.:** 9

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	21.09.2016	öffentlich

### Tagesordnung

Befreiung von der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.62.- Hennef (Sieg) - Lindenstraße/Mozartstraße bezüglich der Art der Nutzung, hier: Antrag zur Nutzungsänderung des Erdgeschosses in einen großflächigen Discounter

### Beschlussvorschlag

Die Befreiung von der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.62.- Hennef (Sieg) - Lindenstraße/Mozartstraße bezüglich der Art der Nutzung, hier: Nutzungsänderung des Erdgeschosses in einen großflächigen Discounter wird erteilt.

### Begründung

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.62 - Hennef (Sieg) - Lindenstraße/Mozartstraße und ist als Mischgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht mehrere Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss vor, die nach den Wünschen verschiedener Filialisten abgestimmt werden konnten.

Der Antragssteller beantragt nun die Nutzungsänderung des Erdgeschosses in einen großflächigen Discounter. Ein weiteres Ladenlokal soll durch Dritte betrieben werden.

Die beabsichtigte großflächige Einzelhandel bedingt die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Art der Nutzung, hier großflächiger Einzelhandel mit einer geplanten Verkaufsfläche von 939,50 m<sup>2</sup>, statt der im Mischgebiet zulässigen 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Der Antragssteller hat eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Discounters als zusätzlich Bauvorlage vorgelegt, die keine negativen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung im Sinne des

§ 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sieht. Das Gutachten habe ich der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg zur Stellungnahme übersandt.

Des Weiteren ist eine Fortschreibung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Verkehrsgutachtens durch den Antragssteller beauftragt und wird nach Eingang hier im Hause und dem Straßenbaulastträger der L 333 zur Stellungnahme vorgelegt.

Das erforderliche schallschutztechnische Gutachten ist in Aufstellung und wird der Immissionsbehörde zur Stellungnahme vorgelegt.

Das Konzept des Discounters ist dem beigefügten Schreiben der Firma vom 24.08.2016 zu entnehmen.

Der Architekt stellt das Bauvorhaben in der Sitzung vor.

Hennef (Sieg), den 07.09.2016

  
Klaus Pipke

**Anlagen**

**Erläuterung Entwurfsverfasser**

**Beschreibung Konzept Discounter**

**Plan Erdgeschoss, Ansichten**

**Auszug Bebauungsplan Nr. 01.62.- Hennef (Sieg) - Lindenstraße/Mozartstraße**

Stadt Hennef (Sieg)  
-Bauamt-  
Frau Rosalie Pahnke (Amtsleitung)  
Frankfurter Straße 97 (Rathausneubau)  
  
53773 Hennef (Sieg)

An- und Verkauf von bebauten  
und unbebauten Grundstücken  
Erstellung schlüsselfertiger Bauten

Dipl.-Kfm. Clemens Wirtz

Siegallee 22 · D-53773 Hennef (Sieg)  
Tel. 022 42/91 42 32 · Fax: 022 42/91 42 60  
E-Mail: Wirtz-Immobilien@t-online.de

Steuer-Nr. Finanzamt Siegburg 220/5506/0394

Ihre Nachricht vom

Unsere Nachricht vom

Hennef, 31.08.2016

**Bebauungsplan Nr. 01.62 – Lindenstrasse / Mozartstrasse in 53773 Hennef (Sieg)**  
**Baugenehmigung 63. 001 063 004 – 010 – B 32/15 v. 31.05.2016**

**Hier: Antrag zur Einrichtung eines „ALDI“ – Citymarkt, mit ca. 940 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**

Sehr geehrte Frau Pahnke,

ich nehme Bezug auf vorgenannten Sachvorgang.

In der Anlage beigefügt übersende ich Ihnen den (Bau-) Antrag auf Genehmigung eines „ALDI“ – Citymarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. m<sup>2</sup> (großflächiger EH).

Begründung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 01.62 – Lindenstrasse / Mozartstrasse weist den Bereich des antraggegenständlichen Grundstückes als „MI – Gebiet“ aus. In diesem ist das Ansiedeln eines Nahversorgers, eines Vollversorgers und / oder eines Discounters mit einer Verkaufsfläche bis 800 m<sup>2</sup> grds. zulässig
2. Ein „großflächiger Einzelhandel“ (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist zulässig, wenn durch eine „Verträglichkeitsstudie / Auswirkungsanalyse“ nachgewiesen werden kann, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bewirkt werden. Diese Stellungnahme zu Gunsten der Ansiedlung eines „ALDI“ – Lebensmitteldiscounters des Büro BBE, Köln, aus dem August 2016, ist dem Antrag beigefügt.
3. Das Konzept des „ALDI“ – Citymarktes entnehmen Sie bitte der als Anlage beigefügten „Betriebsbeschreibung“ der Fa. „ALDI“. Dieses Citymarkt-Konzept zeichnet sich durch Neugestaltungen im Inneren (größere Wegeflächen, geänderte Regal- und Vorratshaltungssysteme, etc.), sowie insbes. durch **ein auf den Innenstadtkunden angepasstes Sortiment** aus: vermehrte Frischeware, vermehrte Backwaren, etc.. Zur adäquaten Präsentation dieser Produkte, sowie für eine entsprechend komfortable Innengestaltung des Citymarktes, ist eine (Verkaufs-)Fläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> nicht ausreichend, es werden ca. 940 m<sup>2</sup> benötigt.

4. Anlieferung: eine Belieferung des „Citymarktes“ erfolgt über die gemäß „Städtebaulichem Vertrag“ mit der Stadt Hennef vom: 03.03.2016 neu herzustellende „Anlieferzone“ auf der Westseite der „Lindenstrasse“. Diese „Anlieferzone“ ist für die Belieferung des Citymarktes ausreichend, der öffentlichen Verkehrsraum wird nicht in Anspruch genommen
5. Verkehrssituation: hierzu wird auf das vorliegende Gutachten des Büro „Brilon Bondzio Weiser“, Dortmund, aus dem Jahr 2014 verwiesen, welches für den hier gültigen Bebauungsplan erstellt wurde. Ergänzend wird z. Z. über das vorgenannte Büro ein Gutachten angefertigt, welches explizit das beantragte Gesamtvorhaben mit: 25 Wohneinheiten, 1 Citymarkt, 1 zus. Ladeneinheit berücksichtigt. Das neue Gutachten hierzu des vorgenannten Büros wird der Verwaltung zeitnah nachgereicht
6. Gutachten zu „Brandschutz“: siehe Anlage
7. Gutachten zu „Schallschutz“: dieses wird zeitnah nachgereicht

**Abschließende Bemerkung:**

Allen Verfahrensbeteiligten ist sicherlich noch gut der städtebauliche Zustand im Bereich der „Mozartstrasse / Lindenstrasse“ von vor ca. 1 Jahr in Erinnerung: eine grds.hochwertige Fläche in Mitten des Stadtzentrum, bebaut mit 2 baufälligen Kleinwohnhäusern (1 x Leerstand seit Jahren), sowie genutzt mit einer geschotterten Parkplatzfläche.

Der „Nutzen“ dieser Fläche(n) für die Attraktivität der Innenstadt: eher gering.

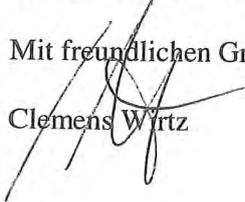
Seit ca. 10 Jahren werden Anstrengungen unternommen, diese Fläche(n) in einer für das Stadtzentrum nachhaltig attraktiven Art und Weise zu entwickeln.

Mit dem Bauvorhaben der Fa. Clemens Wirtz Immobilien wird hier zukünftig ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit: 25 Stadtwohnungen und mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im Erdgeschoß das Stadtzentrum aufwerten.

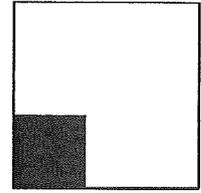
Mit der Ansiedlung eines modernen Citymarktes der Fa. „ALDI“ (Süd) im Eg des Neubaus kann die innerstädtische Nahversorgungsstruktur für die Bevölkerung in erheblichem Maße gestärkt werden.

Es wird ein „Magnet“ für das Stadtzentrum gewonnen, welcher mit seiner Attraktivität für eine gesteigerte Publikumsfrequenz in der Innenstadt sorgen wird, von welcher auch die umliegenden Geschäfte und Dienstleister profitieren werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Clemens Wirtz

**Anlagen**



heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

---

## Erläuterung

---

**Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage  
in 53773 Hennef, Lindenstraße Ecke Mozartstraße  
Hier: Nutzungsänderung für einen ALDI-City-Markt im EG**

**Bauherr:**  
**Clemens Wirtz Immobilien**  
**Siegallee 22, 53773 Hennef**

**Architekt:**  
**Heinz Hennes, Architekt BDB - Stadtplaner**  
**Ingerer Straße 2, 53797 Lohmar**

Nach den vorliegenden Planunterlagen und Beschreibungen ist beabsichtigt das Erdgeschoss, bis auf einen Laden, einem großflächigen Einzelhandel zuzuführen. Bisher bestand die Planung aus mehreren Läden, als auch aus Büro- und Praxisflächen. Zum Zeitpunkt des Bauantrages und der Genehmigung des Antrages stand noch kein Mieter fest.

Der beantragte Markt hat eine VK-Fläche von 939,50 m<sup>2</sup>.

Die restliche Fläche dient den versorgungs- und sonstigen Nebenräumen. Weitere Geschosse bleiben von der Änderung unberührt.

Da die Verkaufsfläche die Obergrenze im MI-Gebiet überschreitet, wurde ein durch die „BBE“, vertreten durch Herrn Schmidt-Illguth, ein Verträglichkeitsgutachten erstellt.

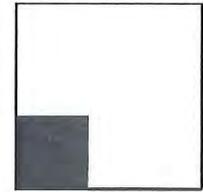
Das Gutachten ist dem Bauantrag anhängig und unterstreicht die Verträglichkeit.

Weiterhin wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt. Der Fachplaner ist hier bereits tätig und hat in dieser Woche schon zur Voruntersuchung eine Verkehrszählung durchgeführt. Das Gutachten wird kurzfristig nachgereicht.

Gleiches gilt für das Schallschutzgutachten als Ergänzung zum Gutachten im B-Planverfahren.

Das Schallschutzgutachten zielt auf den Lärm im Innenbereich und Außenlärm ab. Insbesondere werden alle technischen Einrichtungen wie Lüfter, Klimageräte, Verdampfer usw. bewertet.

Auf der begrünten Dachfläche des Marktes werden keine Geräte aufgestellt. Eine Beeinträchtigung der Eigentümer für die Eigentumswohnungen soll vermieden werden.



heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

Das äußere Erscheinungsbild und der städtebauliche Charakter des Objektes werden durch die geplante Nutzung nicht gestört. Die Nordseite zur Sparkasse erhält in Form und Architektur mehr Attraktivität und Tiefenschärfe.

Durch den Eingang des Ladens und dem einrücken der Einkaufswagen wird die gesamte Kopfseite des Gebäudes belebt (siehe visuelle Darstellung).

Das City-Markt-Konzept wurde durch Herrn Peter (Fa. ALDI) detailliert ausgeführt, das Sortiment ausführlich beschrieben und im Plan nochmals hinterlegt.

Hier wird deutlich, dass es sich nicht um einen Markt im üblichen Sinn handelt, sondern um ein Konzept im städtischen Sinne.

Diesem Konzept wurden alle Ansprüche angepasst.

Die erforderlichen Stellplätze nach Stellplatzverordnung mit einem Minderungsfaktor von 25 % wurden in der Tiefgarage nachgewiesen. Diese Stellplätze stehen jedoch nicht den Kunden zur Verfügung.

Die Anlieferung des Marktes findet 2- bis 3 mal täglich statt. Angeliefert wird über die ausgewiesene Anlieferungszone in der Lindenstraße.

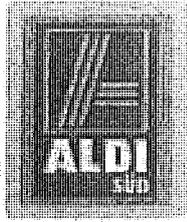
Nach dem ursprünglichen Konzept gemäß Bauantrag, wäre bei der Vielzahl der Läden die gleiche Anzahl oder ein Mehr an Anlieferzyklen zu verzeichnen gewesen.

Die neue Planung, sprich Nutzungsänderung, belebt weiterhin den innerstädtischen Bereich und erzeugt keine Nachteile für das Umfeld.

Lohmar, 31.08.2016

Heinz Hennes, Architekt BDB





## ALDI GmbH & Co. KG St. Augustin

Unternehmensgruppe ALDI SÜD

Im Mittelfeld 11  
53757 Sankt Augustin  
T +49 2241 9389-0  
F +49 2241 9389-512

ALDI GmbH & Co. KG · Im Mittelfeld 11 · 53757 Sankt Augustin

Clemens Wirtz Immobilien  
Herrn Dipl.-Kfm. Clemens Wirtz  
Siegallee 22  
53773 Hennef

Sankt Augustin, 24. August 2016

Laura Suffa  
T +49 2241 9389-231  
F +49 2241 9389-512

### Per E-Mail

wirtz-immobilien@t-online.de

### Neuer ALDI Standort in Hennef, Lindenstraße Innenstadtkonzept

Sehr geehrter Herr Wirtz,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gerne erläutern wir nachfolgend unser vom Standard abweichendes Innenstadtkonzept im allgemeinen sowie im speziellen bezogen auf den Standort Hennef.

#### 1. Konzept

In den 50er, 60er und 70er Jahren hat die Unternehmensgruppe ALDI SÜD überwiegend Innenstadtfilialen, weitestgehend ohne PKW-Stellplätze in Laufflagen in der Regel mit einer Verkaufsfläche von ca. 300 bis 500 qm betrieben.

In den 80er und 90er Jahren wurde fast ausschließlich das Konzept der Standardfiliale am Orts- oder Stadtrand mit einer großen Anzahl von PKW-Stellplätzen umgesetzt. Die Verkaufsflächen betragen in dieser Zeit 600 bis 800 qm.

Seit Ende der 90er Jahre betreiben wir, zunächst jedoch nur in den zentralen Stadtteillagen der Großstädte, zunehmend wieder Innenstadtfilialen in Laufflagen, dies nach Möglichkeit mit großformatigen Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.100 qm.

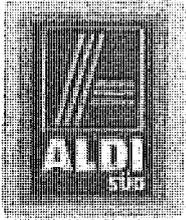
Nachdem die Parkplatzfiliale in der Vergangenheit häufig als Ersatz für die Innenstadtfiliale gesehen wurde, wollen wir heute beide Formate nebeneinander.

Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass die Kundenbedürfnisse sich im Hinblick auf zentrales Wohnen, Arbeiten und Versorgen deutlich geändert haben und dies immer noch tun.

#### 2. Standort Hennef

Die unter erstens genannten heute bestehenden Innenstadtojekte befinden sich aktuell nahezu ausschließlich in unserer Region in den Städten Köln und Bonn.





Im Stadtgebiet Hennef betreiben wir derzeit einschließlich des Ortsteiles Uckerath drei Parkplatzfilialen unterschiedlicher Baugeneration aber im Wesentlichen nach dem standardisierten Muster.

Zuletzt haben wir im Jahr 2014 die Filiale in Hennef, Obere Siegstraße eröffnet. Diese Filiale, als Ergänzung des bisherigen Angebotes erfreut sich großer Beliebtheit bei den Kunden und macht deutlich überdurchschnittliche Umsätze.

Gleichzeitig ist die Filiale in Hennef-Stoßdorf trotz Umsatzverlagerung nach wie vor ebenfalls überdurchschnittlich gut besucht.

Vor diesem Hintergrund und der nach wie vor sehr dynamischen Innenstadtentwicklung in Hennef sehen wir mit dem Objekt Hennef, Lindenstraße die sehr gute Möglichkeit unser Standortkonzept mit dieser zentralen Lage punktgenau zu ergänzen.

### 3. Auswirkungen

Da die beiden vorgenannten Filialen im Westen wie im Osten der Innenstadt mit ausreichend PKW-Stellplätzen angesiedelt sind, gehen wir davon aus, dass wir keine Umverteilung von Parkplatzkunden von diesen Stadtorten in das Zentrum haben werden. Die Stellplätze dieser Filialen sind derart komfortabel, dass alle Kunden, die mit dem Auto gezielt zu uns fahren, dies auch weiterhin auf Grund der Nähe und der guten Erreichbarkeit an diesen Standort tun werden.

Der Zentralstandort Hennef, Lindenstraße zielt ausschließlich auf die ohnehin im Innenstadtbereich bereits vorhandene Kundenfrequenz ab. Wir gehen hier von deutlich geringeren Durchschnittsumsätzen pro Kunde aus und erwarten, dass der überwiegende Teil der Kundschaft zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit ÖPNV oder auf Grund von ohnehin mit dem Auto getätigten Innenstadtverbundeinkäufen zu uns kommt.

Somit werden nach unserer Erfahrung keine zusätzlichen PKW-Verkehrsströme ausgelöst.

Zusätzlich ist der Standort aus unserer Sicht auch städtebaulich sehr interessant, weil Kaufkraftströme, die derzeit zu uns in die Randlagen fahren, in der Innenstadt gebunden werden können.

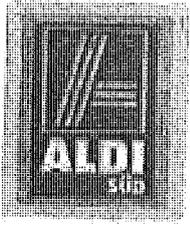
Eine Konkurrenzsituation zum vorhandenen Vollsortimenter HIT entsteht durch diese Art von Ansiedlung nicht, üblicherweise befruchten sich Lebensmitteldiscountmarkt und Vollsortimenter in unmittelbarer Nachbarschaft gut.

### 4. Sortiment

Es wird in der Breite das gleiche Lebensmittelsortiment angeboten, wie an allen ALDI-Standorten. Dies erfolgt jedoch mit anderer Schwerpunktsetzung:

So werden großvolumige Aktionsartikel wie z. B. Gartenmöbel etc. nur in sehr geringen Mengen, ggf. auch gar nicht angeboten.

Der Bereich Frische (Kühlware, Obst und Gemüse) wird deutlich breiter präsentiert, da dies erfahrungsgemäß von Innenstadtkunden am stärksten nachgefragt wird.



Im Gegenzug werden haltbare Lebensmittel, die meistens in großer Menge eingekauft werden (H-Milch, Getränke, Waschmittel etc.) deutlich schmaler präsentiert, da diese auf Grund ihres Gewichtes in aller Regel dann doch weiter in den Autofilialen eingekauft werden.

5. Zusammenfassung

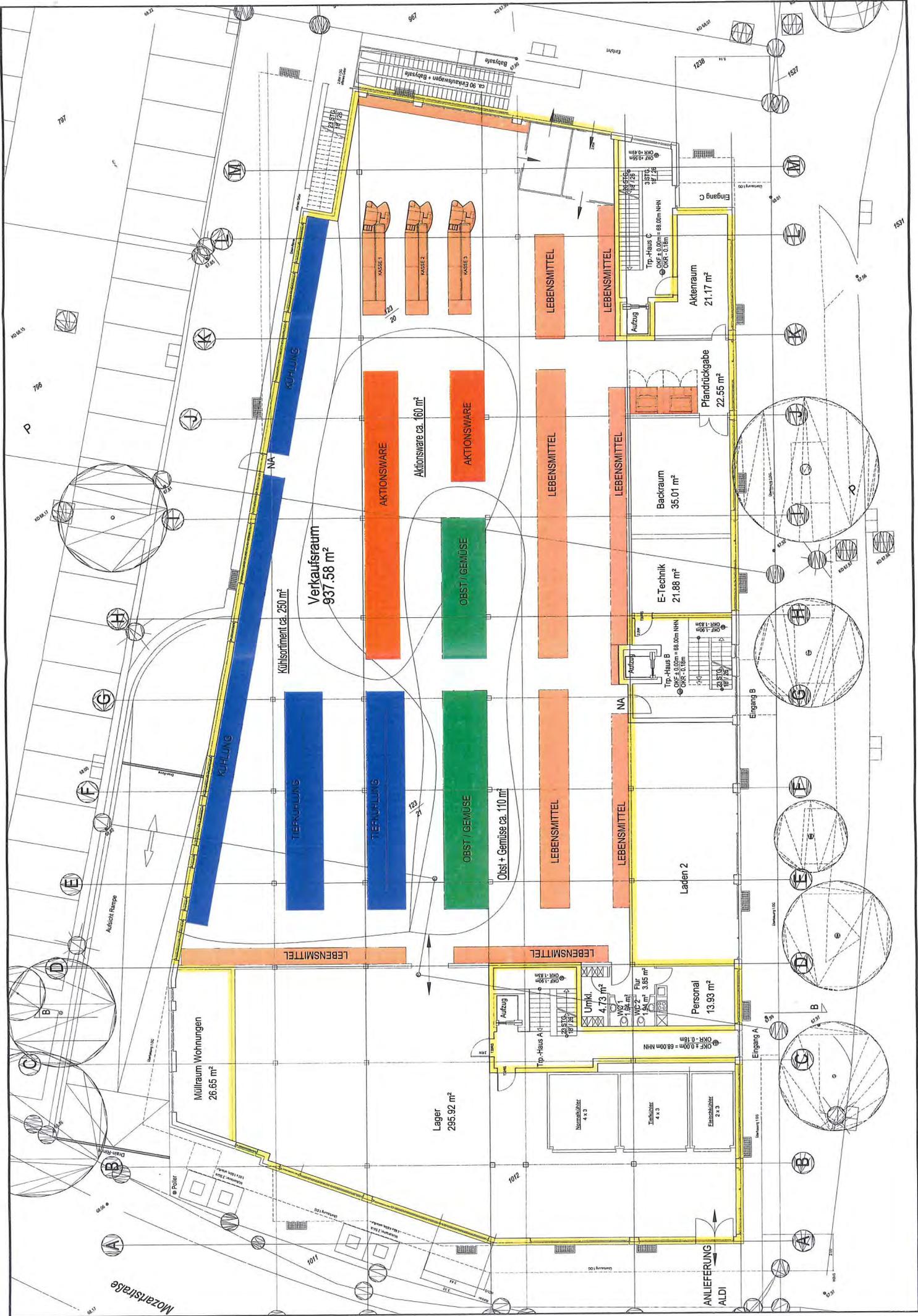
Sowohl aus Sicht des Betreibers, als auch aus städtebaulicher Sicht halten wir diese nahezu perfekt gelegene Ergänzung zwischen unseren bestehenden Märkten Hennef, Löhestraße und Hennef, Obere Siegstraße für sehr gut geeignet.

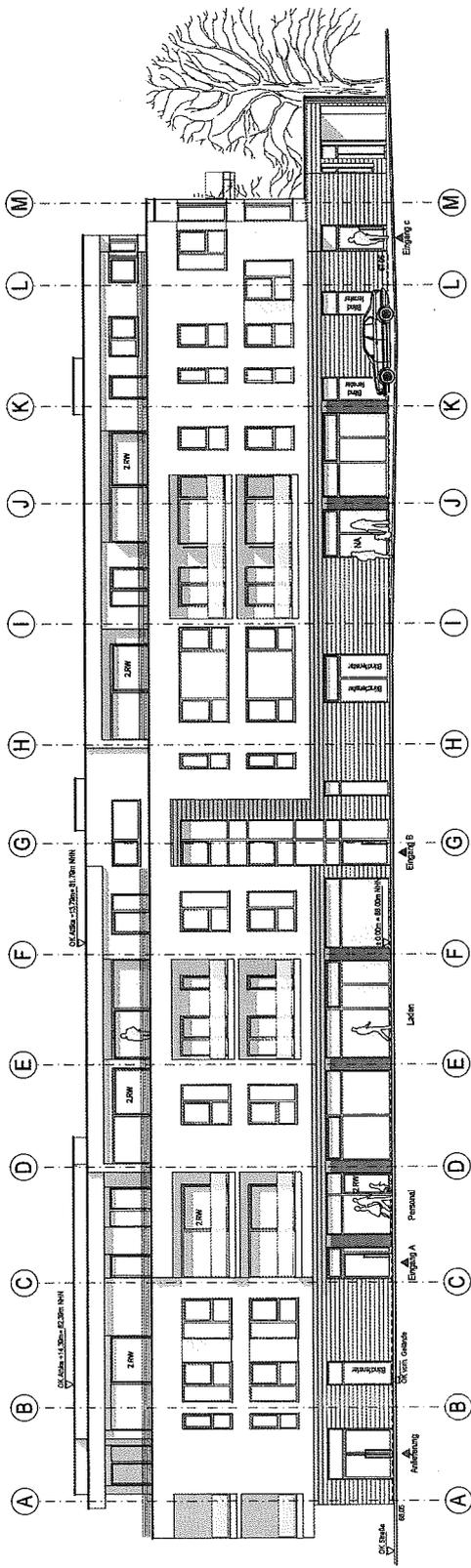
Sollten Sie noch Rückfragen haben, so steht Ihnen der Unterzeichner selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

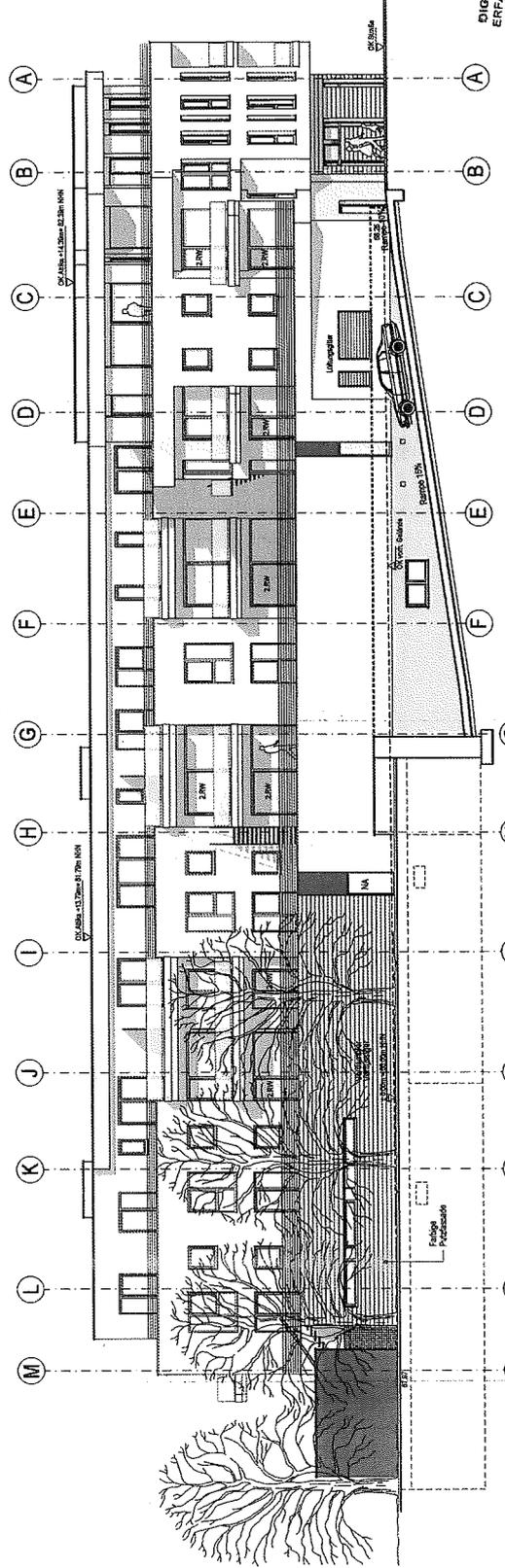
ppa.  
Harald Peters

07.09.2016 JK





Ansicht Lindenstraße



Gartenansicht

Nutzungsänderung für einen  
ALDI-City-Markt im EG zur  
Baugenehmigung vom 31.05.2016  
Aktenz.: B 32715 - 63.001 063 004-010

Anschichten	
Neubau eines Wohn- u. Geschäftshauses (25VE) mit Tiefgarage (47Stp)	
Clemens Wirtz Immobilien	
Bauveringabeplan	1:100
Heinz Henkes Architekt BDB	B7

DIGITAL  
ERFASST



Die Entwässerung wird von einem  
Fachingenieur erstellt !!





