

**Stellungnahme B 321
Stoßdorf**

Stadt Hennef
- Frau Gertraud Wittmer -
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Frankfurter Str. 97
53773 Hennef

STADT HENNEF
04.07.2016 11:46

B 321
G. Wittmer
24.06.16
G. 1.1

25.06.2016

Änderungsantrag zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Sehr geehrte Frau Wittmer,

wie bereits mitgeteilt haben wir mit großem Interesse die Pläne zur Änderung des aktuellen Flächennutzungsplans der Stadt Hennef verfolgt. Wir begrüßen sehr, dass damit zum ersten Mal auch das Anwesen Gut Zissendorf inklusive seiner umliegenden Grün- bzw. landwirtschaftlichen Flächen in die Stadtentwicklungspläne mit einbezogen wurde.

Als langjährige Eigentümer liegen uns der Erhalt und die Pflege der alten Gutshofgebäude sehr am Herzen. Wir unterstützen daher auch die Bestrebungen des Landschaftsverband Rheinland (Amt für Denkmalpflege) den gesamten Komplex als schützenswertes Bau- und Kulturdenkmal eintragen zu lassen. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege planen wir zum Erhalt und Ausbau des Gutshofes über die nächsten Jahre erhebliche Investitionen zu tätigen. Unser Ziel ist es damit den Erhalt des Baudenkmals Gut Zissendorf sicher zu stellen und gleichzeitig hochwertigen Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Hennef zu schaffen. In einem als angespannt zu bezeichnenden Wohnungsmarkt¹ denken wir hier auch im Interesse der Stadt Hennef zu handeln und hoffen auf Ihre Unterstützung.

Wie Sie verstehen werden, ist uns zur Umsetzung des Sanierungs- und Ausbau Vorhabens die Investitions- und Planungssicherheit sehr wichtig. Im Hinblick auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans möchten wir daher beantragen, dass die derzeit geplante Ausweisung von Gut Zissendorf als „Sondergebiet Klinik“ in eine Ausweisung als Gebiet von „Wohnbauflächen“ oder „gemischten Bauflächen“ geändert wird.

Die Ausweisung als „Sondergebiet Klinik“ würde auch der derzeitigen Nutzung widersprechen, da die in unserem Besitz befindliche Hälfte von Gut Zissendorf bereits heute überwiegend als Wohnraum genutzt wird. Wir möchten hier noch einmal ausdrücklich darauf hinweisen, dass sich nur der südliche Teil von Gut Zissendorf in Besitz der Caritas als Träger der Klinik befindet².

Bitte lassen Sie uns wissen, wenn Sie noch irgendwelche Fragen haben oder weitere Informationen von uns benötigen. Wir stehen Ihnen hier jederzeit gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

**Stellungnahme B 321
Stoßdorf**

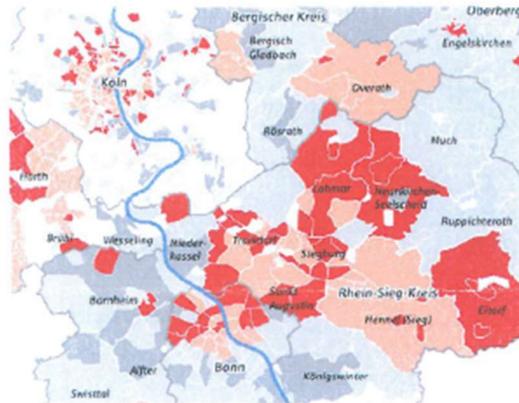
Anlage 1

**Angebot & Nachfrage für
Mietwohnungen im Raum Köln/Bonn**

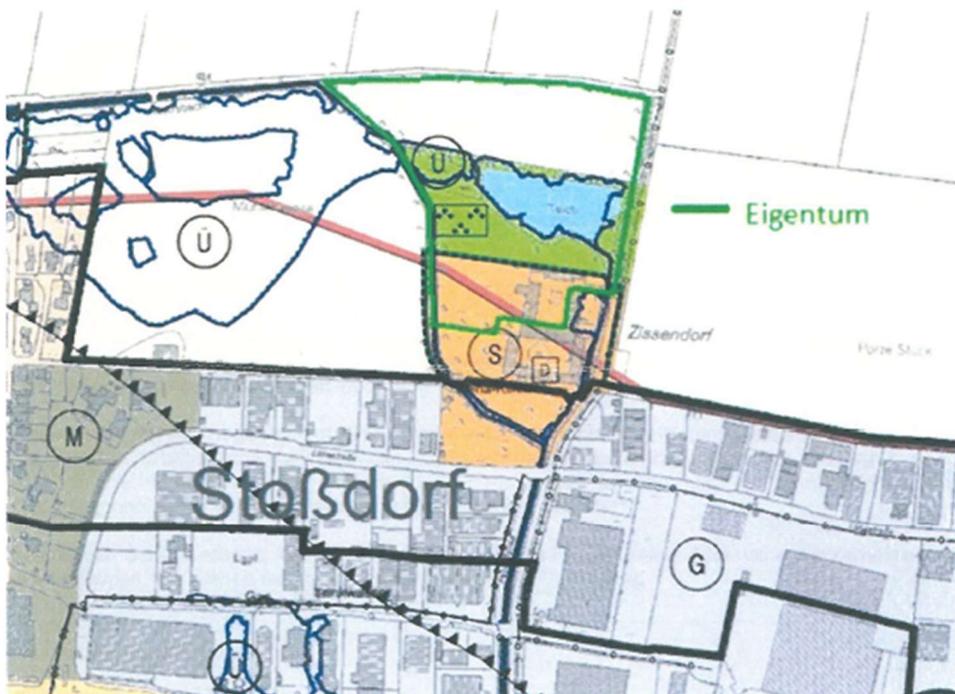
(Quelle: KSK Marktbericht Köln-Bonn)

MW, Gegenüberstellung von
Angebot und Nachfrage Bestand
(bis Baujahr 2009)

- entspannter Markt (in Köln: für Kölner Verhältnisse entspannt)
- ausgeglichener Markt
- angespannter Markt
- stark angespannter Markt
- keine oder zu wenige Angebote oder Gewerbegebiete

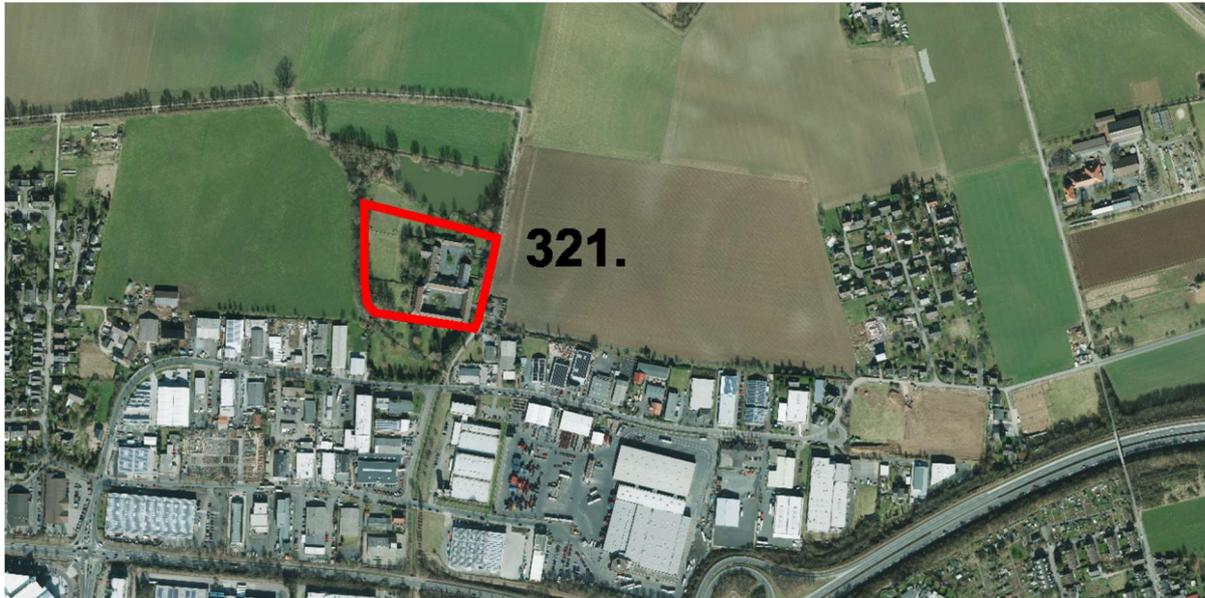


Anlage 2



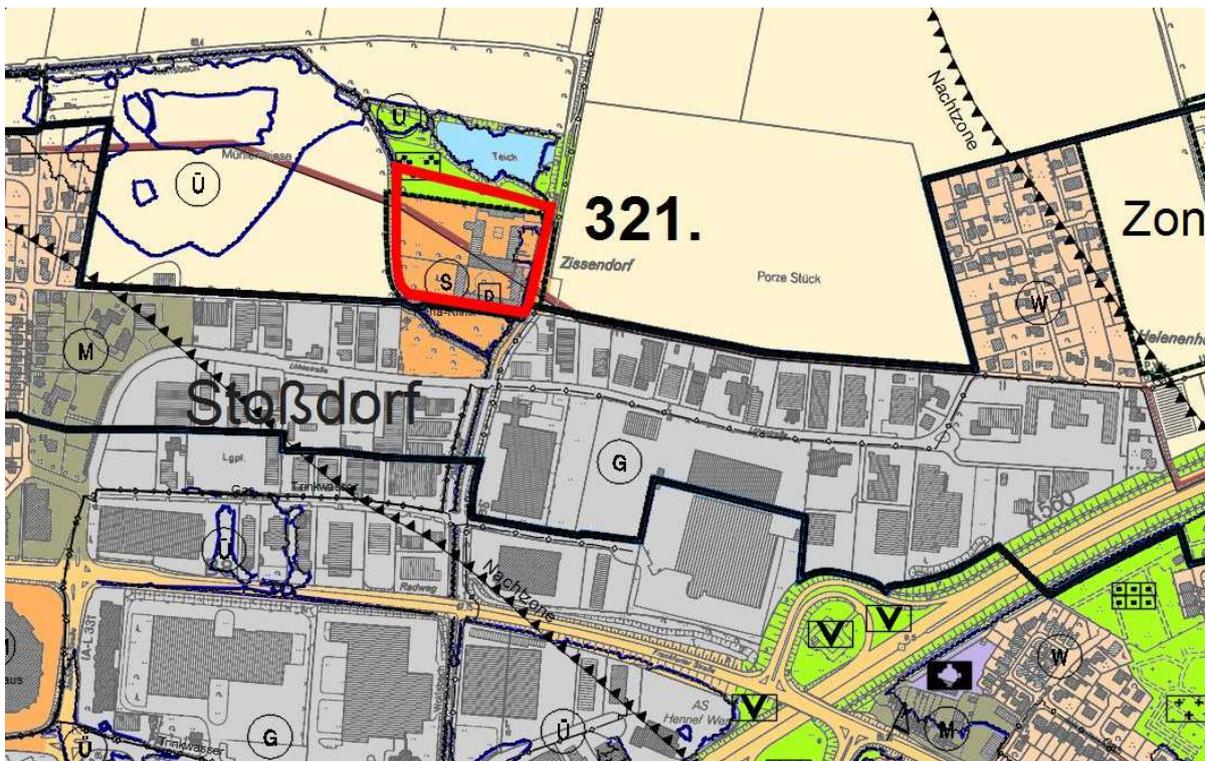
Stellungnahme B 321 Stoßdorf

Luftbildausschnitt



Darstellung im Entwurf Flächennutzungsplan

unmaßstäblich



**Stellungnahme B 321
Stoßdorf**

Rahmenbedingungen

Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)	überwiegend
Naturschutzgebiet (NSG)	-
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Nördl. Freifläche im LSG
Wasserschutzzone (WSZ)	Zone II des WSG „Siegbogen“
Fauna Flora Habitat – Gebiet (FFH)	~1000m entfernt „Siegau“
Überschwemmungsgebiet	Teilweise Überschwemmungsgebiet „Wolfsbach“
Flug-Lärmschutzzone	Nachtzone des FKB
Immissionsschutz	Gewerbegebiet West direkt angrenzend
Boden	-

Abwägungsvorschlag

<p><u>Den nördlichen Teil der Fläche weiterhin als Sonderbaufläche Reha-Klinik und den südlichen Teil der Fläche neu als Grünfläche darstellen</u></p>	<p><u>Begründung:</u></p> <p>Das denkmalgeschützte Gut Zissendorf befindet sich nördlich des Gewerbegebietes West, getrennt durch den Wolfsbach in der Siegaue.</p> <p>Der überwiegende Teil der Fläche liegt im Überschwemmungsgebiet des Wolfsbaches. Der nördliche Teil der Freifläche einschließlich Teich ist daher als Grünfläche, Zweckbestimmung Park dargestellt, da dieser Teil sowohl im Landschaftsschutzgebiet als auch im Überschwemmungsgebiet liegt. Die bebaute Fläche einschließlich der südlichen Freifläche ist im Flächennutzungsplan - Entwurf zur 1. Offenlage als Sonderbaufläche Reha-Klinik dargestellt. Die Fachklinik liegt bewusst außerhalb des Siedlungszusammenhanges im Grünen, um ihrem Therapieansatz als Fachklinik gerecht zu werden. Die Sonderbaufläche umfasst derzeit die Fläche, die mit Klinikgebäuden, Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut ist. Der Schwerpunkt ist allerdings eindeutig die Kliniknutzung. Aufgrund der Hauptnutzung „Reha-Klinik“ des Bauensembles ist diese Nutzung auch im Plan dargestellt. Wohnnutzung ist deutlich untergeordnet und somit auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans nicht mehr darstellbar. Eine Differenzierung von Wohnen und Klinik ist auf dieser Ebene nicht möglich. Der Flächennutzungsplan zeigt für das gesamte Stadtgebiet die Grundzüge der baulichen und sonstigen Nutzung auf. Die Darstellung einzelner Gebäudeteile mit einer anderen Nutzung ist nicht Aufgabe des Flächennutzungsplanes. Die historische Gartenanlage des Gutes soll geschützt und von Bebauung freigehalten werden. Dies gilt auch für den südlichen Teil der Parkanlage, die nun als Grünfläche dargestellt wird. Im Bebauungsplan Nr. 01.18/2 Gewerbegebiet West ist ausdrücklich keine bauliche Entwicklung für diese Fläche vorgesehen, sondern sie ist hier als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Parkfläche festgesetzt.</p> <p>Die Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil liegt im Außenbereich und fügt sich in die umgebende sensible Landschaftsraum der Siegaue ein. Eine bauliche Entwicklung der Freiflächen ist nicht gewünscht. Durch die Darstellung als Sonderbaufläche wird ebenfalls</p>
---	--

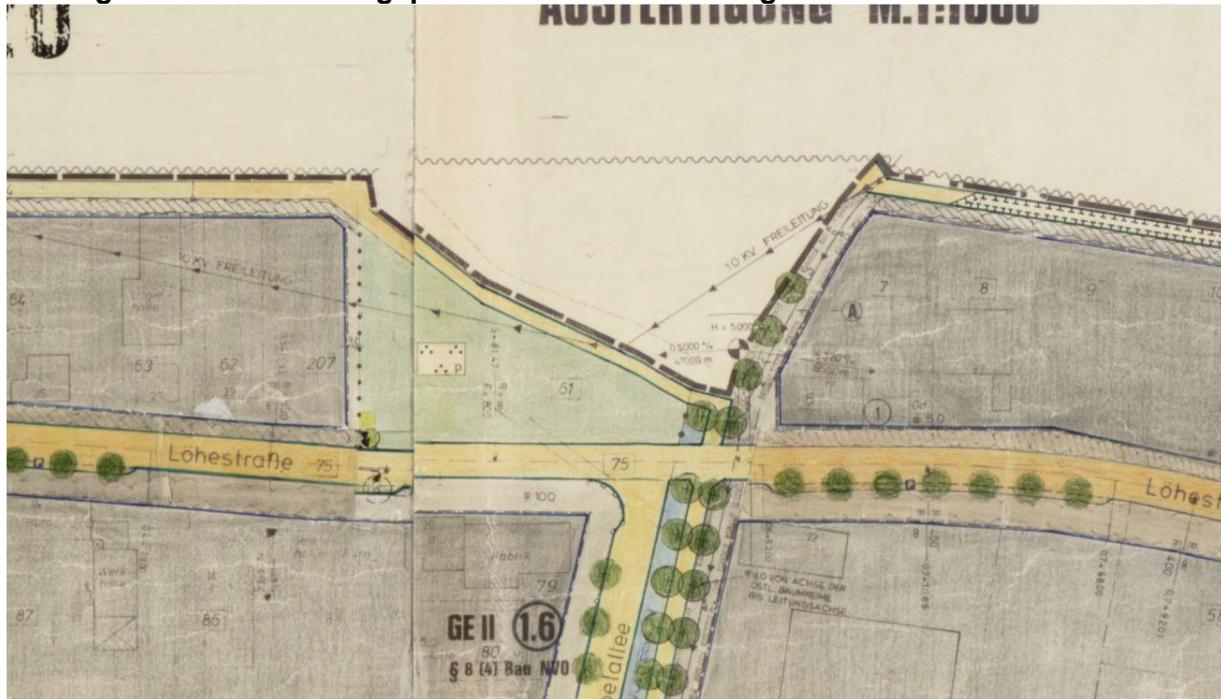
Stellungnahme B 321 Stoßdorf

dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet Rechnung getragen. Dadurch ist gewährleistet, dass keine Wohnnutzung den Gewerbebetrieben näher rückt und damit die Entwicklung des Gewerbes blockiert.

Die Fläche liegt in der Nachtschutzzone des Flughafens Köln/Bonn. In einem Lärmschutzbereich dürfen nach dem Fluglärm - Gesetz keine neuen Wohngebiete errichtet werden.

Aus den vorgenannten Gründen wird die Fläche nicht im Entwurf zur 2. Offenlage des Flächennutzungsplans als „Wohnbaufläche“ dargestellt, sondern wie bisher als „Sonderbaufläche Reha-Klinik“ und im südlichen Teil entsprechend dem für diese Teil der Fläche vorhandenen Bebauungsplan als „Grünfläche“.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 01.18/2 Gewerbegebiet West



Stellungnahme B 321 Stoßdorf

Darstellung im Entwurf Flächennutzungsplan zur 2. Offenlage unmaßstäblich

