



**Hennef**  
DER BÜRGERMEISTER

# Teil 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der hier näher bezeichneten Sitzung lade ich Sie herzlich ein.

Die Tagesordnung ist beigefügt.

Hennef (Sieg), den 21.01.2021

Mit freundlichen Grüßen

**Bettina Fichtner**  
Ausschussvorsitzende

<b>Gremium</b>		
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen		
<b>Wochentag</b>	<b>Datum</b>	<b>Uhrzeit</b>
Mittwoch	03.02.2021	17:00
<b>Sitzungsort</b>		
Meys-Fabrik, Beethovenstraße 21, 53773 Hennef		

Die Sitzung findet unter Einhaltung besonderer Schutzmaßnahmen (Mund-Nase-Schutzmaske, Besucher-Registrierung, Einzeltische, Händedesinfektion) statt.

Sofern Sie als Besucher\*in die Sitzung besuchen möchten, melden Sie sich bitte bis 03.02.2021, 12 Uhr per E-Mail an [Karin.Nikolaizik@hennef.de](mailto:Karin.Nikolaizik@hennef.de) an.

TEIL 1

Tagesordnung		
TOP	Beratungsgegenstand	Anlagen
	<b>Öffentliche Sitzung</b>	
	Verpflichtung der sachkundigen Bürgerinnen und Bürger	
1	Beschlussvorlagen	
1.1	Bestellung einer Schriftführerin und deren Stellvertreterin	Anlage 1
1.2	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.16/1B Hennef (Sieg) - Nord (Ostteil) im Bereich Kaiserstraße / Dickstraße 1. Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes 2. Beschluss über den Antrag	Anlage 2
1.3	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.15 Hennef (Sieg) - Beethovenstraße, Frankfurter Straße, Königstraße, Bundesbahn	Anlage 3
1.4	3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) "Auf der Hochstadt" Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	Anlage 4
1.5	Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung; Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) - Stoßdorf West; Erweiterung des Geltungsbereichs	Anlage 5
1.6	Bebauungsplan Nr. 03.4 Stoßdorf - West Weitere Vorgehensweise zum Beteiligungsverfahren	Anlage 6
1.7	Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung; 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven, Wippenhohner Straße; 1. Aufstellungsbeschluss 2. Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfes 3. 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 7
1.8	Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, Wippenhohner Straße, 13. Änderung 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Änderung des Geltungsbereichs 3. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan-Entwurfs 4. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Anlage 8
1.9	Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung; 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, Hanftalstraße 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Beschluss des Bebauungsplan-Entwurfs 3. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Anlage 9

1.10	<p>Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef(Sieg) - Edgoven, 12. Änderung</p> <p>1. Erneute Beratung und erneuter Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)</p> <p>2. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)</p> <p>3. Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)</p>	Anlage 10
1.11	Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung - Antrag nach § 16 BImSchG über die wesentliche Änderung der Anlage zum Brechen von bituminösen Straßenbaustoffen und Bauschutt vom 04.06.2019	Anlage 11
1.12	Antrag nach § 16 BImSchG vom 04.06.2019 -Wesentliche Änderung der Anlage zum Brechen von bituminösen Straßenbaustoffen und Bauschutt- Neuordnung der Lagerflächen, hier Nachtrag / Änderung vom 05.05.2020	Anlage 12
1.13	Rathausvorplatz inklusiv gestalten Antrag der CDU-Fraktion, der FDP-Fraktion und der Fraktion "Die Unabhängigen" vom 02.12.2020	Anlage 13
1.14	Grundsatzbeschluss zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum; Antrag der SPD-Fraktion vom 07.12.2020	Anlage 14
1.15	Bebauungsplan und Veränderungssperre für den Bereich Frankfurter Straße/ Lindenstraße/ Mozartstraße; Antrag der CDU-Fraktion, der FDP-Fraktion und der Fraktion Die Unabhängigen vom 05.01.2021	Anlage 15 <b>Nachtrag</b>
2	Anfragen	
3	Mitteilungen	
3.1	Antrag der Fraktion "Die Unabhängigen" vom 17.01.2020 zum aktuellen Sachstand Gewerbegebiet Kleinfeldchen	Anlage 16
3.2	Sachstand Verbundprojekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch Interkommunales Landmanagement in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler)	Anlage 17
	<b>Nicht öffentliche Sitzung</b>	
4	Beschlussvorlagen	
5	Anfragen	
6	Mitteilungen	



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2020/2615  
**Datum:** 30.12.2020

**TOP:** 1.1  
**Anlage Nr.:** 1

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	03.02.2021	öffentlich

### Tagesordnung

Bestellung einer Schriftführerin und deren Stellvertreterin

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

Frau Karin Nikolaizik wird zur Schriftführerin des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen bestellt.

Im Verhinderungsfall wird sie durch Frau Janine Bomm vertreten.

### Begründung

Gemäß § 58 Abs.7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) ist über die im Ausschuss gefassten Beschlüsse eine Niederschrift aufzunehmen, die dem Bürgermeister und den Ausschussmitgliedern zuzuleiten ist.

Die Bestellung des Schriftführers ist in der ersten Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen vorzunehmen.

Hennef (Sieg), den 30.12.2020

Mario Dahm  
Bürgermeister



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2020/2254  
**Datum:** 04.02.2020

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

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	03.02.2021	öffentlich

### Tagesordnung

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.16/1B Hennef (Sieg) - Nord (Ostteil) im Bereich Kaiserstraße / Dickstraße

1. Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes
2. Beschluss über den Antrag

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

1. Dem vorgestellten städtebaulichen Konzept wird zugestimmt.
2. Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.16/1B Hennef (Sieg) Nord wird zugestimmt. Der Antragsteller übernimmt sämtliche Kosten des Planverfahrens.

### Begründung

Auf den beigefügten Antrag und den ausführlichen Erläuterungsbericht, sowie einer Visualisierung des Projektes wird hingewiesen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung einer bisher untergenutzten Fläche in noch zentraler Lage. Neben dem geplanten Bau eines Ärztehauses an der Kaiserstraße, das bereits nach vorhandenem Planungsrecht realisiert werden kann ergäbe sich so die Möglichkeit neuen Wohnraum, auch gefördert an dieser Stelle zu schaffen. Für den geförderten Wohnungsbau ist Baukörper B mit ca. 20 Wohneinheiten vorgesehen.

Sämtliche Verfahrenskosten, auch Gutachten wie z.B. Verträglichkeit mit der BAB 560 werden vom Antragsteller übernommen.

Das Vorhaben wird in der Sitzung durch den Stadtplaner vorgestellt.

## Auswirkungen auf den Haushalt

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

Planungskosten werden vollständig vom Investor übernommen

## Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

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

Hennef (Sieg), den 21.12.2020

  
Mario Dahm  
Bürgermeister

Sp

## Anlagen:

**Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens vom 03.12.2019**

**Städtebauliches Konzept  
Stadtplaner und Architekt Heinz Hennes, Lohmar**

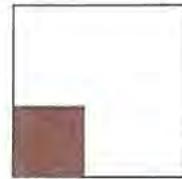
**Erläuterungsbericht vom 11.02.2020  
Stadtplaner und Architekt Heinz Hennes, Lohmar**

**Visualisierung  
Stadtplaner und Architekt Heinz Hennes, Lohmar**

heinz hennes architekt stadtplaner ingerer straße 2 53797 lohmar

Stadtverwaltung Hennef  
Der Bürgermeister  
Frankfurter Straße 97

53773 Hennef



heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

Lohmar, 03.12.2019  
Heinz Hennes - mm

**Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß  
Baugesetzbuch BauGB in Hennef, Kaiserstraße/Dickstraße**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit beantragt.

Es ist beabsichtigt, die Freifläche zwischen der Bebauung Dickstraße und der Grünfläche vor der Autobahn einer Bebauung zuzuführen. Der geförderte Wohnungsbau soll für das Projekt mit einem Anteil Berücksichtigung finden.

Der städtebauliche Vorentwurf vom Dezember 2019 ist als Anlage dem Schreiben beigelegt.

Die überplanten Flächen werden wie folgt benannt:

*Flurstücke 24, 178 und Teilstück aus 177, Gemarkung Geistingen, Flur 7.*

Die Grundstücke wurden zwischenzeitlich durch den Antragsteller notariell erworben, wobei das Teilstück aus 177 im Eigentum des angrenzenden Nachbarn verbleibt.

Der Antragsteller verpflichtet sich zur vorstehenden Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Hierzu gehören auch die Umweltprüfung nach dem BauGB und die für die Planung erforderlichen Gutachten, die auf eigene Kosten nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung in Auftrag zu geben und deren



heinz hennes  
mitglied der  
architektenkammer nrw  
a15945  
s 91184

ingerer straße 2  
53797 lohmar  
telefon 02246 / 9181-0  
telefax 02246 / 918130  
internet  
www.heinzhenes.de  
e-mail  
info@heinzhenes.de

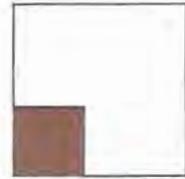
bankverbindungen:

commerzbank siegburg  
blz 380 400 07  
kto.-nr. 3 390 580

volksbank bonn-rhein-sieg  
blz 380 601 86  
kto.-nr. 3 703 475 018

vr-bank rhein-sieg eg  
blz 370 695 20  
kto.-nr. 2 102 414 015





heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

Ergebnisse der Stadt Hennef kostenfrei für die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen sind.

Für die weiteren Schritte und Beauftragung der Fach- und Stadtplaner ist eine Planungsvereinbarung zwischen Stadt und dem Investor erforderlich. Die Stadtverwaltung wird diese Vereinbarung dem Investor zukommen lassen.

Die zur Durchführung des Verfahrens und zur Realisierung der Maßnahmen erforderlichen Regelungen durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages / Erschließungsvertrages sind vor Satzungsbeschluss zu treffen.

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Hennes  
Architekt BDB  
- Stadtplaner -

**Clemens Wirtz Immobilien**

Dipl.-Kfm./Clemens Wirtz  
Siegallee 22 · D-53773 Weyersheim (Sieg)  
Telefon 022421914252  
Telefax 022421914260

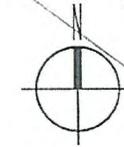
Unterschrift Antragsteller



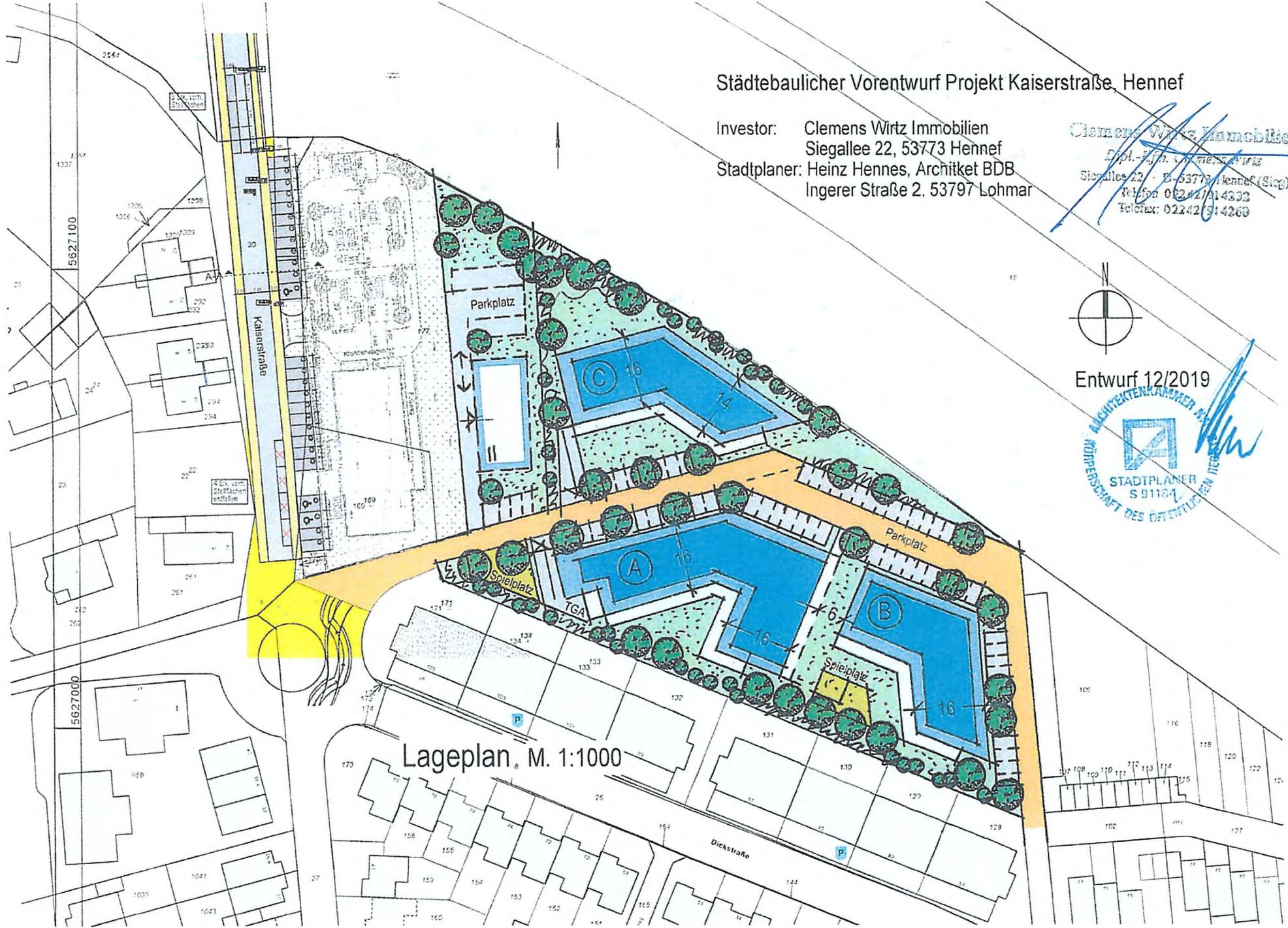
# Städtebaulicher Vorentwurf Projekt Kaiserstraße, Hennef

Investor: Clemens Wirtz Immobilien  
Siegallee 22, 53773 Hennef  
Stadtplaner: Heinz Hennes, Architekt BDB  
Ingerer Straße 2, 53797 Lohmar

**Clemens Wirtz Immobilien**  
Dipl.-Ing. Clemens Wirtz  
Siegallee 22 · D-53773 Hennef (Sieg)  
Telefon 02242/14333  
Telefax: 02242/514260



Entwurf 12/2019



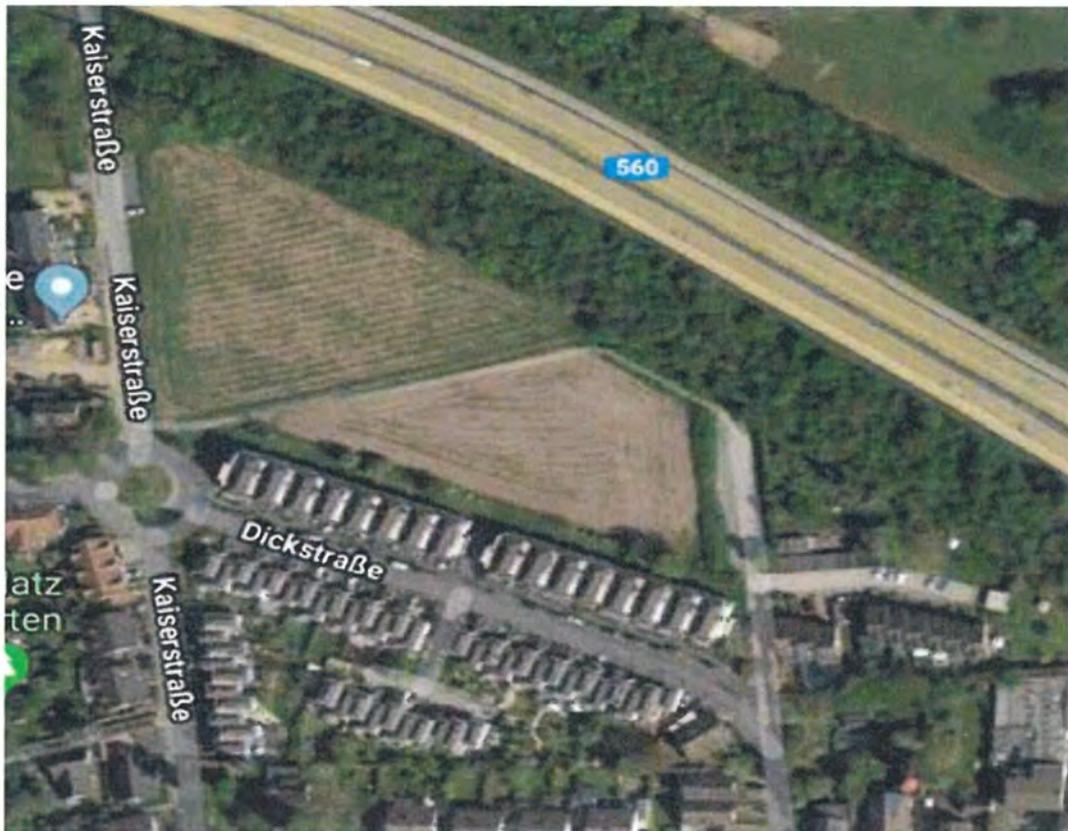
Lageplan, M. 1:1000

# STADT HENNEF (SIEG)

Änderung Bebauungsplan Nr. 01.16 / 1 b  
- Hennef (Sieg) – Nord

## Erläuterung zum städtebaulichen Vorentwurf Kaiserstraße - Dickstraße

Stand: 11.02.2020



Stadt Hennef (Sieg)

Heinz Hennes - Architekt und Stadtplaner - Ingerer Straße 2 - 53797 Lohmar

## **Inhalt**

- 1. Anlass der Änderung des Bebauungsplans /  
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**
- 2. Rahmenbedingungen**
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Topographie und Flächennutzung
  - 2.1 Regionalplan mit Plan
  - 2.2 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge
  - 2.3 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutz-  
festsetzungen
  - 2.5 Städtebauliche Situation und geplante Bebauung
- 3. Städtebauliches Konzept**
  - 3.1 Verkehrserschließung
    - 3.1.1 Äußere Erschließung
    - 3.1.2 Innere Erschließung
  - 3.2 Bebauung
    - 3.2.1 Städtebauliche Idee mit Skizze
    - 3.2.2 Art der baulichen Nutzung
    - 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
  - 3.3 Ver- und Entsorgung
  - 3.4 Immissionen
    - 3.4.1 Verkehrsgeräuschimmissionen
    - 3.4.2 Fluglärm
  - 3.5 Kampfmittelfreiheit
  - 3.6 Geohydrologische Verhältnisse
  - 3.7 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale
  - 3.8 Altlasten
  - 3.9 Überschwemmungsgebiet
- 4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag /  
Eingriffe in Natur und Landschaft**
- 5. Umwelt-Fachbeitrag**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans**
- 8. Kosten und Finanzierung**

## **1. Anlass der Änderung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans geht auf einen Antrag vom 28.11.2019 des Investors und (zwischenzeitlich) Grundstückseigentümers zurück.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf einer Freifläche mit Grasflur in der Wasserschutzzone eine Wohnbebauung zuzulassen.

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 01.16/1b Hennef – Nord mit den Änderungen 1, 3, 4, 6 und 7 überlagert.

Der Planbereich tangiert im nördlichen Bereich zum stark begrünten Erdwall die Anbauverbotszone und 40,00 m Schutzstreifen der Bundesautobahn A560.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von mehreren Baukörpern für Geschosswohnungsbau mit vorwiegend Tiefgaragen und Stellplätzen in den Freiflächen vor.

Auf Wunsch eines angrenzenden Nachbarn, der an der Kaiserstraße zum Kreisverkehr hin ein Ärztehaus erstellen wird, wurde eine weitere Baufläche für ärztliche Dienstleistungen und Wohnen geplant.

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet und ist dem unmittelbaren Innenbereich zuzuordnen.

Um den Siedlungsdruck in die Außenbereiche zu vermeiden, ist eine Nachverdichtung in zentraler Lage eine sinnvolle Maßnahme und eignet sich, gerade auch zur Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und junge Familien.

Im städtebaulichen Konzept soll zudem der geförderte Wohnraum mit bezahlbaren Mieten Berücksichtigung finden.

Auf der Grundlage der Novellierung für das Baugesetzbuch Bau GB soll der Bebauungsplan gemäß § 13a für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ bearbeitet werden.

Auf eine förmliche Umweltprüfung soll aufgrund der Rechtslage und dem vereinfachten Verfahren verzichtet werden.

Der Verzicht auf den umweltschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 2,0 ha für die Innenentwicklung wird gleichermaßen hierdurch begründet.

Aufgrund der örtlichen Biotopausprägung, Betrachtung der Auswirkungen des Projektes und insbesondere der artenschutzrechtlichen Aspekte soll eine ökologische Potentialabschätzung bzw. eine artenschutzfachliche Einschätzung erstellt werden.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Topographie und Flächennutzung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet Hennef (Sieg). Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes beträgt ca. 0,96 ha. Der Bereich schließt im nördlichen Teil an den begrünten Erdwall der Bundesautobahn A560 an.

Im westlichen Teil, außerhalb des Plangebietes soll ein Ärztehaus mit einem Parkplatz, unmittelbar von der Kaiserstraße aus erschlossen, entstehen.

Der südliche Bereich wird von einer massiven Bebauung in einer Dreigeschossigkeit mit ausgebauten Dächern, unmittelbar an der Dickstraße gelegen, begrenzt. Die Sockelhöhen der Gebäude befinden sich deutlich über dem Straßenniveau, da hier der ruhende Verkehr / Stellplatzbedarf im Unterschoss nachgewiesen wurde.

Im östlichen Teil befinden sich Stellplatzanlagen und zur Dickstraße ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude.

Der gültige Bebauungsplan Nr. 01.16/1b weist für die angrenzenden überbaubaren Flächen WA (allgemeines Wohngebiet), GRZ 0,4, GFZ 0,8, D 25-35° in einer offenen Bauweise aus.



Das Plangebiet ist als relativ eben zu bezeichnen und wird durch eine Grasflur geprägt. Durch das Plangebiet verläuft im diagonalen Verlauf auf einer eigenen Parzelle eine Kanaltasse

(Haupttransportsammler) zur Abwasserbeseitigung. Der gesamte Bereich liegt in der Wasserschutzzone III A und III B Hennef – Siegbogen. Im bestehenden B-Plan wurde in der diagonal verlaufenden Wegefläche eine 95/10 KV – Kabeltrasse eingetragen.

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt das bestehende Leitungssystem im Plangebiet.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

*Gemarkung Geistingen, Flur 7  
Flurstücke 24, 178 und Teilstück aus 177.*

Die Grenze des Geltungsbereiches ist dem Plan zu entnehmen. Im Plangebiet befindet sich kein Bodendenkmal und kein offenes Gewässer. Schützenswerter Baumbestand ist ebenfalls nicht vorhanden. Der Bereich ist der Erdbebenzone 0 (R) zuzuordnen. Nach den vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht durch Überschwemmungsbereiche vorbelastet.

## 2.2 Regionalplan

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB ausgewiesen.



### 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Plangebietes Grünfläche – Parkanlage dar.

Der F-Plan ist im Rahmen der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.



### 2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope bzw. Biotopverbundsysteme innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt. Die Wasserschutzzonen III A und III B finden im weiteren Verfahren Berücksichtigung.



### **2.5 Städtebauliche Situation und geplante Bebauung**

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Hennef (Sieg) und wird durch den parallel verlaufenden Grünzug im Norden der A 560 begrenzt. In den übrigen Anschlussbereichen bestehen vorwiegend zweigeschossige Wohngebäude. Weiterhin befindet sich in der Kaiserstraße in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine Kindertagesstätte.

Die angestrebte Wohnbebauung mit dem zusätzlichen Baufenster zum Ärztehaus hin ist als Abrundung und Nachverdichtung zum Bestand unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und Rücksichtnahme zu werten. Durch die Planung des städtebaulichen Entwurfs und Stellung der Gebäude findet keine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verschattung oder zusätzliche Immissionen statt. Hieraus begründet sich der Entwurf und die Planung einer Zweigeschossigkeit mit Staffelgeschoss und Flachdach. Die Gebäudehöhen bleiben deutlich unter den bestehenden Firsthöhen der angrenzenden Bebauung in der Dickstraße, zum Plangebiet hin. Alle Flachdächer erhalten zum Schutz des Klimas im Stadtgebiet und der Reduzierung der Abflussmengen für das Niederschlagswasser Dachbegrünungen.

Das Projekt soll in einer zeitgerechten Architektur mit einem Wohnungsmix in Form der Ein- bis zur Vierzimmerwohnung realisiert werden. Das Gebäude im südöstlichen Bereich ist für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Alle Wohnungen werden schwellenfrei und stufenlos geplant.

Rollstuhlgerechte Aufzüge, die die Geschosse vom KG / Tiefgarage bis zu den Staffelgeschossen verbinden, gehören zu einer zeitgerechten Planung.



Der Energiestandard entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung mit dem erhöhten Einsatz von erneuerbaren Energien. Für das Projekt ist angedacht, eine Heizzentrale unter Einbeziehung von Erdwärme (Geothermie) zu realisieren. Hier bedarf es jedoch in der weiteren Planung die Einbeziehung eines Fachplaners mit Erstellung von Wirtschaftlichkeitsanalysen.

Als Ergänzung zum städtebaulichen Entwurf werden Visualisierungen des Projektes in einer 3D – Darstellung erstellt. Hieraus wird die Gebäudestellung, Gestaltung und die Einfügung des Projektes ersichtlich.

Die Gebäude des frei finanzierten Bereichs erhalten Tiefgaragen, um den notwendigen Stellplatzbedarf unterirdisch abzudecken.

Der geförderte Bereich erhält Außenstellplätze, um die Baukosten mit Obergrenze (Wfa) einhalten zu können. Besucherstellplätze werden grundsätzlich im Außenbereich gemäß Plandarstellung vorgesehen.

Die Verkehrsflächen einschließlich der Stellplatzanlagen werden durch Baumscheiben zur Verzahnung der Freiflächen belebt. Das Plangebiet soll einschließlich der Erschließung im Wohncharakter mit Aufenthaltsqualität realisiert werden.

Die dargestellten Wohngebäude werden durch die nachfolgende Übersicht nach Baukörpern mit Angabe von Wohneinheiten und Wohnflächen benannt.

Baukörper A	ca. 2.360,00 m <sup>2</sup> WF		ca. 29 WE
Baukörper B (geförderter WB)	ca. 1.480,00 m <sup>2</sup> WF		ca. 20 WE
Baukörper C	ca. 1.425,00 m <sup>2</sup> WF		ca. 17 WE
Baukörper D	ca. 665,00 m <sup>2</sup> WF	ärztliche Dienstleistung u. Wohnen	max. ca. 8 OE

Die angestrebte Anzahl der Wohnungen ist für das Umfeld und die Infrastruktur der Stadt Hennef verträglich. Grundschule, weiterführende Schulen und Kindergarten befinden sich im Zentrum und sind auf kurzem Weg erreichbar. Gleiches gilt für den täglichen Einkauf und die gesamte Infrastruktur.

Durch die Buslinie im näheren Umfeld und Haltestelle in unmittelbarer Nähe ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verkehrsgünstig angeschlossen. Weiterhin befindet sich in wenigen Gehminuten der Bahnhof zu übergeordneten Städten wie Siegburg, Köln und Bonn.

Ein zentraler Kinderspielplatz im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Auf jedem Grundstück des Geschosswohnungsbaus wird ein eigener Spielplatz mit den notwendigen Anforderungen zur Verfügung gestellt.

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Verkehrserschließung**

##### **3.1.1 Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt Hennef erfolgt über die Kaiserstraße.

Mit der Anbindung der Dickstraße und Kaiserstraße kann der Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes auf kürzestem Wege über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Die öffentliche Verkehrsfläche ist zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend dimensioniert bzw. bemessen.

##### **3.1.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als öffentliche Straße geplant. Sie verläuft u-förmig aus dem Kreisverkehr der Kaiserstraße und führt zur Dickstraße.

Die Dimensionierung der Erschließungsfläche ist unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte angemessen. Das Ing.- Büro Stelter empfiehlt eine Einbahnstraßenregelung. Die erforderlichen Radien für PKWs, Rettungs- und Müllfahrzeuge werden berücksichtigt.

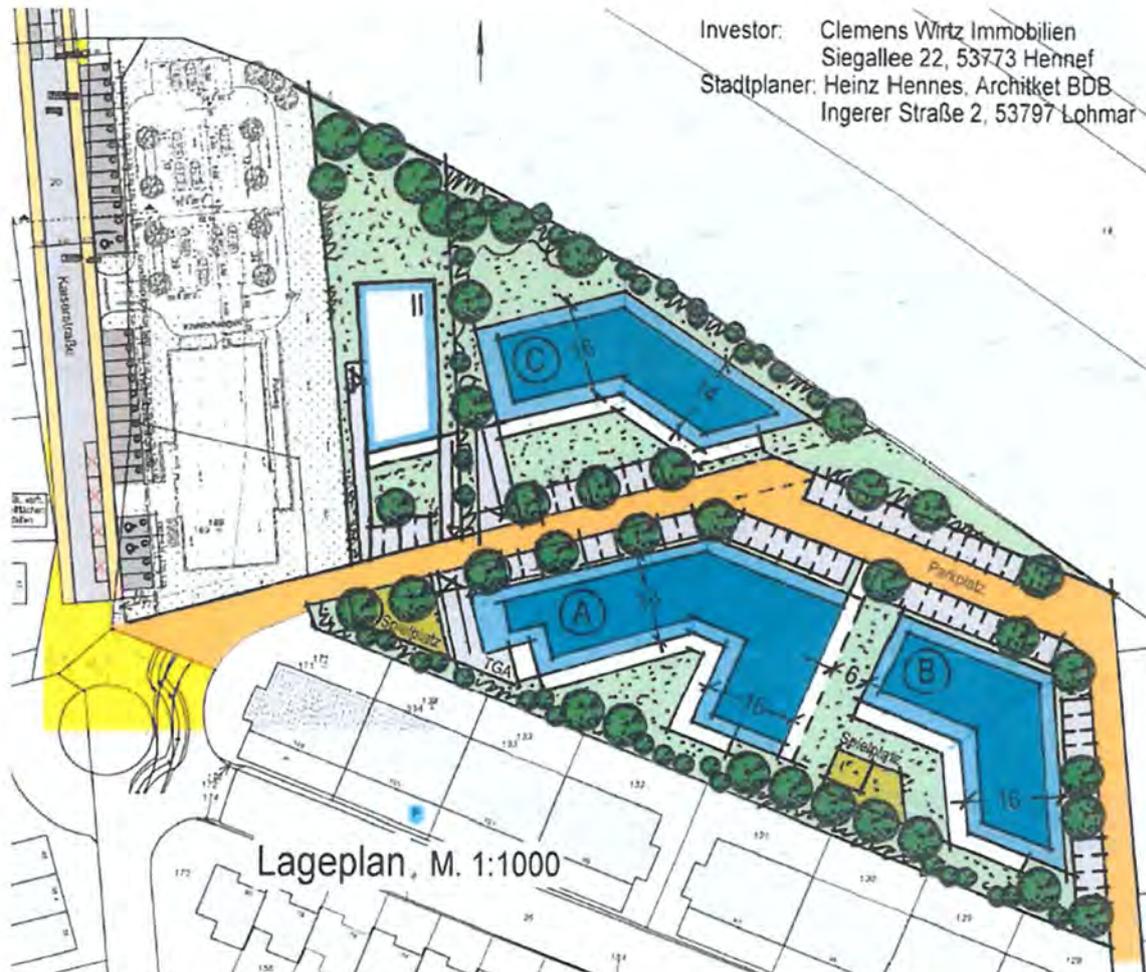
Für den ruhenden Verkehr werden ausreichend Besucherstellplätze geplant. Die Wohngebäude erhalten bis auf den geförderten Wohnungsbau Tiefgaragen. Der Stellplatzbedarf ist mit 1 : 1,5 Stellplätze vorgesehen und ausreichend bemessen.

#### **3.2 Bebauung**

##### **3.2.1 Städtebauliche Idee**

Die Struktur des Wohngebietes orientiert sich wesentlich an der vorhandenen Gebäudestruktur im angrenzenden Umfeld mit unterschiedlichen Wohnformen. Gleiches trifft für das Erschließungskonzept mit den vorgegebenen Verkehrsflächen zu.

Der nachfolgende Entwurf stellt die Idee der Planung dar.



### 3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Planung eines allgemeinen Wohngebietes einer Wohnnutzung vorbehalten. Diese Ausweisung entspricht dem vorhandenen Bereich und dem Umfeld. Durch Einschränkungen der Nutzungsstruktur soll zwangsläufig der verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden.

### 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die geplante offene Bebauung mit Höhenbegrenzung und Grundflächenzahl von max. 0,4 entspricht dem angestrebten großzügigen Charakter des Umfeldes und ermöglicht eine gute Integration in das Ortsbild.

Hier soll eine angemessene Ausnutzung des Grund und Bodens ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neubauten gewährleistet werden.

Durch die Planung von Tiefgaragen mit Erdüberdeckung soll die geplante GRZ 2 mit zusätzlich 50 % auf 0,6 um 0,2 erhöht (0,8) werden. Die begrünten Freiflächen bleiben durch die mit Substrat abgedeckten TGA – Decken unberührt.

### **3.2.4 Höhenfestsetzungen**

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden differenzierte Höhenfestsetzungen für die Gebäude berücksichtigt, um so einerseits Spielräume bei der Architektur der Gebäude zu erhalten, andererseits aber die Kubatur und Höhenentwicklung zu steuern. Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen unter Berücksichtigung des Umfeldes vermieden werden.

Die geplante Attikahöhe entspricht einer Gesamthöhe von OKF EG bis OK Dachattika von ca. 9,80 m.

Die bestehende Hauszeile an der Dickstraße weist wesentlich größere Firsthöhen auf.

Die Dächer im Plangebiet sollen begrünte Flachdächer erhalten und werden bei der Obergrenze berücksichtigt.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

#### **Abwasser:**

In Abstimmung mit dem Ing.-Büro Stelter, Siegburg soll eine tiefbautechnische Planung durchgeführt werden.

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle ist nach Voruntersuchung des Fachplaners für die geplanten Einleitungsmengen des Plangebietes ausreichend bemessen. Entsprechende Nachweise werden bei Weiterführung der Planung vorgelegt.

#### **Starkregenereignisse:**

In der weiteren Planung wird ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen geprüft und entsprechend berücksichtigt.

#### **Leitungsführung:**

Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Gas, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt. Die Verkehrsflächen werden öffentlich und bedürfen keiner weiteren Sicherungen.

#### **Müllentsorgung**

Um die Müllentsorgung des Plangebietes sicherzustellen, ist eine Umfahrt geplant. Für die Gebäude im Plangebiet ist ein Unterflursystem der RSAG geplant.

#### **Löschwasser**

Wird im weiteren Verfahren geprüft.

### **3.4 Immissionen**

#### **3.4.1 Verkehrsimmissionen**

Das Plangebiet ist durch die Bundesautobahn A560 vorbelastet, obwohl aktiver Schallschutz durch den bestehenden Lärmschutzwall besteht. Die Verkehrsbelastung auf der Kaiserstraße und Dickstraße ist als gering zu bezeichnen, so dass die Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum Schutz vor Verkehrslärm für das Plangebiet sich vorwiegend auf die A560 beziehen wird. Für das Verfahren soll ein Schallschutzgutachten erstellt werden.

#### **3.4.2 Fluglärm**

Eine Lärmbelästigung durch den Flugverkehr des Flughafens Köln – Bonn ist nicht auszuschließen. Negative Auswirkungen für die Bewohner können jedoch mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden durch Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen.

#### **3.5 Kampfmittelfreiheit**

Es liegen bisher keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln / Bombenblindgängern vor. Im weiteren Verfahren wird die Bezirksregierung beteiligt und die Ergebnisse in das Verfahren eingestellt.

#### **3.6 Geohydrologische Verhältnisse**

Die grundsätzlichen Möglichkeiten einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen werden geprüft. Das Plangebiet befindet sich in den Wasserschutzzonen III A und III B. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll ggf. dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Im Planbereich ist mit einem erhöhten Grundwasserspiegel zu rechnen.

#### **3.7 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale**

Für den Planbereich bestehen derzeit keine konkreten Aussagen zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes. Eine weitere Prüfung erfolgt im Verfahren.

#### **3.8 Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht vorhanden.

#### **3.9 Überschwemmungsgebiet**

Nach dem vorliegenden Kartenwerk ist das Plangebiet nicht im Überschwemmungsbereich.

#### **4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.16 / 1b erfolgt gemäß § 13 Bau GB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies bedeutet, es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13a, Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 Bau GB, wobei eine Umweltprüfung sowie Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags nicht notwendig werden.

Unabhängig hiervon wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung im weiteren Verfahren vorgenommen.

#### **5. Umwelt – Fachbeitrag**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Bau GB. Dieser Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Die Neuausweisung eines vergleichbar großen Wohngebietes würde in Bezug auf alle Landschaftsfaktoren zu einem weit höheren und somit erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft führen. Deshalb ist die Innenentwicklung eines Ortes und die Nachverdichtung der Ausweisung im freien Landschaftsraum immer vorzuziehen.

#### **6. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen werden im Zuge des weiteren Verfahrens durch zusätzlichen Grunderwerb nicht erforderlich. Die Sicherung der Verkehrsflächen ist durch die vorhandene Parzellierung gesichert.

#### **7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans Flächenbilanz**

<b>Fläche</b>	<b>qm</b>	<b>Anteil</b>
allgemeines Wohngebiet	ca. 8.330	86,50 %
Straßenfläche	ca. 1.300	13,50 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 9.630</b>	<b>100,00 %</b>

Insgesamt werden 4 Wohngebäude mit einer Gesamtzahl von ca. 78 WE geplant. Ein Teil der Wohnungen (ca. 20 WE) soll im geförderten Bereich mit bezahlbaren Wohnungsmieten errichtet werden.

### **8. Kosten und Finanzierung**

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Planverfahrens beziehen sich auf

- Planungskosten mit Gutachten für das Bauleitverfahren
- Ausbau der Straße mit Anbindung an den Kreisverkehr einschließlich Ver- und Entsorgung und Anschlüsse an das vorhandene Netz.

Die Übernahmeverpflichtung der Kosten erfolgt im Rahmen des Projektes durch vertragliche Vereinbarungen mit der Stadtverwaltung Hennef.

Hennef, 15.01.2020, geändert 11.02.2020  
Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner









## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2020/2611  
**Datum:** 22.12.2020

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

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	03.02.2021	öffentlich

### Tagesordnung

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.15 Hennef (Sieg) – Beethovenstraße, Frankfurter Straße, Königstraße, Bundesbahn

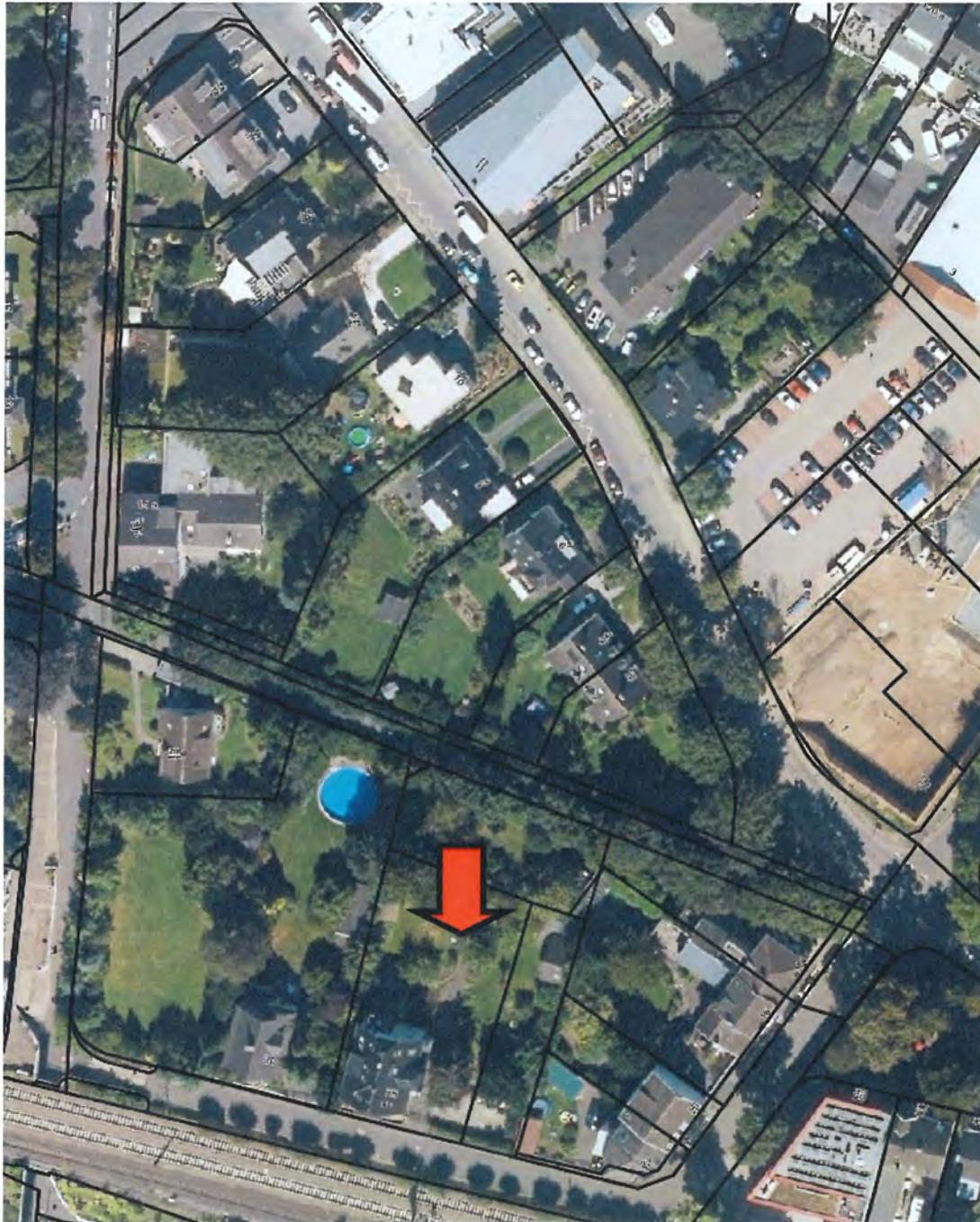
### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

Dem Antrag, den Bebauungsplan Nr. 01.15 Hennef (Sieg) – Beethovenstraße, Frankfurter Straße, Königstraße, Bundesbahn zu ändern, wird nicht stattgegeben.

### Begründung

Es liegt vom 12.10.2020 ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für ein Grundstück im Zentralort, Lindenstraße 28, vor. Antragsteller ist die ... Projekt GmbH (Handelsregisterbekanntmachung vom 01.10.2019 – Neueintragung). Der Antragsteller ist bereit, die Kosten des Bebauungsplanverfahrens zu tragen.



Auszug: Gis@NET Stadt Hennef, Luftbild 2016 mit Flurstücken

### Planungsrechtliche Situation

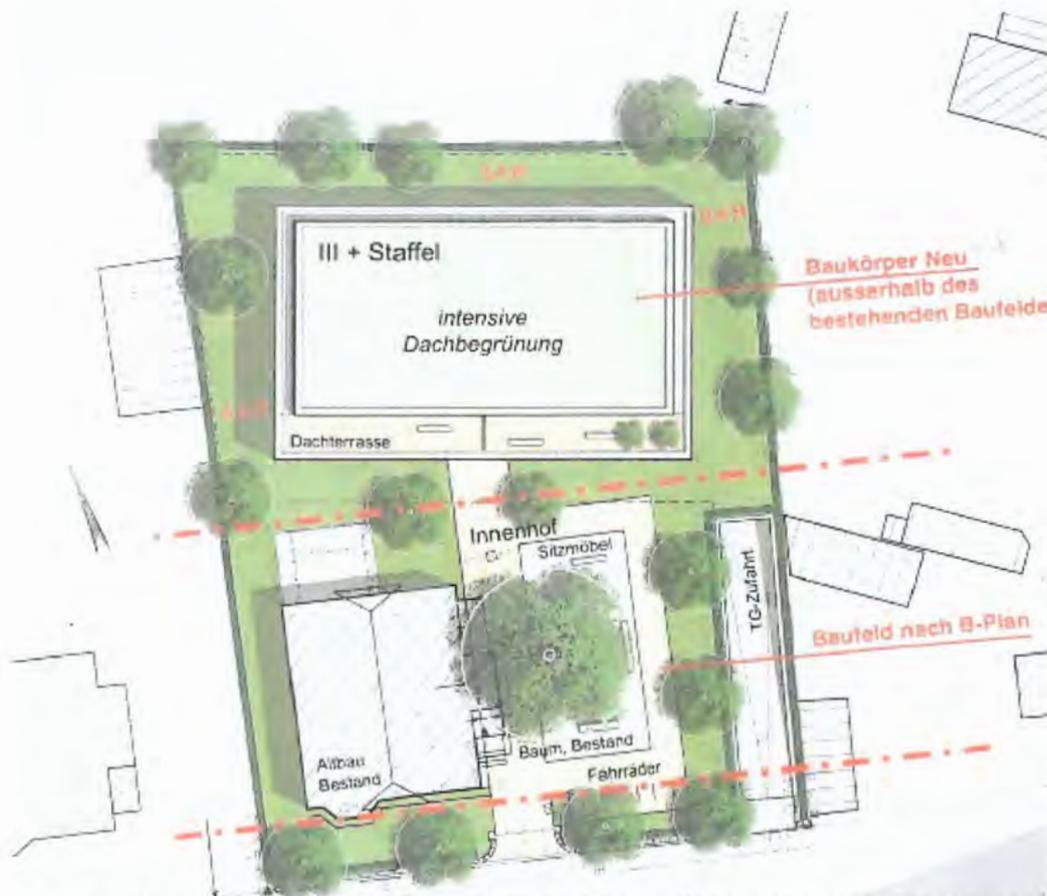
Für die Flurstücke 860 und 861, Lindenstraße 28, besteht bereits Baurecht gemäß dem Bebauungsplan Beethovenstr., Frankfurter Str., Königsstr., Bundesbahn Nr. 01.15. Dieser setzt straßenbegleitend im Abstand von 3m ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie Lindenstraße Richtung Norden ein 20m tiefes Baufenster fest. Von der Lindenstraße und der Beethovenstraße aus werden Wohn- und Geschäftsgebäude, die in diesem Baufenster liegen, erschlossen, überwiegend mit tiefen Grundstücken ins Innere des Blocks. Diese innenliegenden Teile der tiefen Grundstücke dieser Wohn- und Geschäftsbebauung werden bisher durch die planungsrechtliche Festsetzung, die hier keine überbaubare Fläche vorsieht, von jeglicher Bebauung freigehalten, sind begrünt und teilweise mit großen Bäumen bewachsen.



Auszug: Bebauungsplan Beethovenstr., Frankfurter Str., Königsstr., Bundesbahn Nr. 01.15

Dasselbe planungsrechtliche Muster weist auch die nördliche Hälfte des Blocks Mozartstraße, Lindenstraße, Beethovenstraße auf, unterbrochen von der „Alte Brölbahntrasse“, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche, eingerahmt von öffentlicher Grünfläche, festgesetzt ist.

Beantragt wird „die Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit.“



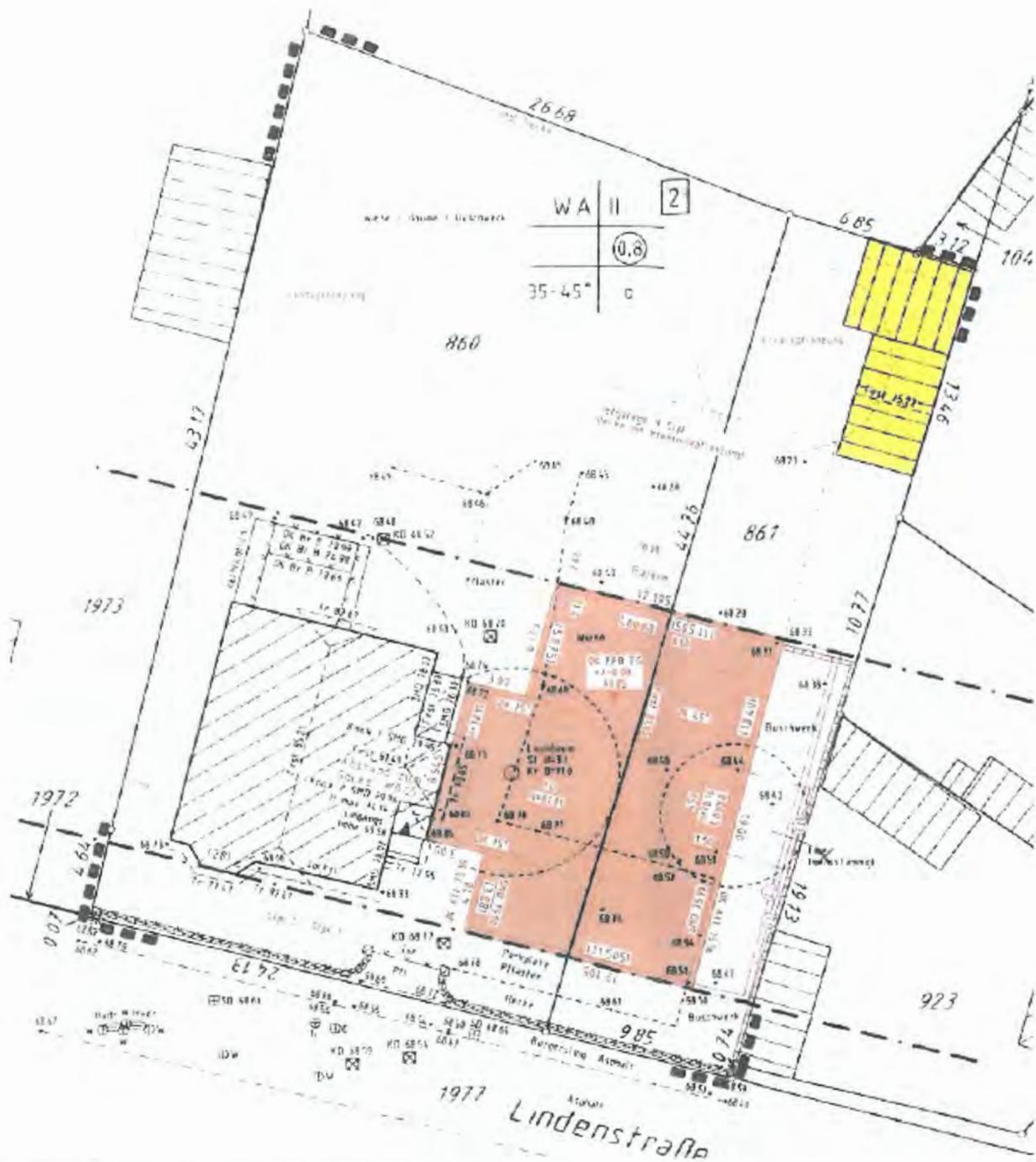
Lageplan/Dachaufsicht zum Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens Lindenstraße

Begründet wird der Antrag wie folgt:

„Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um die Flurstücke 860 und 861, Gemarkung Geistingen, Flur 5. Es ist beabsichtigt, das im Bebauungsplan dargestellte Baufeld „Zur Lindenstraße“ nicht zu überbauen, sondern wie aus den Planunterlagen ersichtlich, im rückwärtigen Bereich des Grundstücks einen Neubau zu errichten. Dieses geschieht im Wesentlichen, um die schützenswerte Trauerbuche im Bereich des bestehenden Baufeldes zu erhalten. Der Bestandsaltbau bildet mit dem schützenswerten Baum ein Ensemble, welches durch den ergänzenden, rückwärtigen Bau einen Hofcharakter entstehen lässt. Der Standort des Baumes soll als Platzfläche ausgebildet werden, von der aus Altbau und Neubau erschlossen werden. Der geplante Neubau soll drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten. Die drei Vollgeschosse nehmen die Traufhöhe des Altbaus auf. Das Staffelgeschoss bleibt wesentlich unter der Firsthöhe des Altbaus. Aus ökologischen Gesichtspunkten haben wir für den Neubau ein extensiv begrüntes Flachdach vorgesehen.“

#### Bauvorbescheid vom 03.10.2019

Für die Flurstücke 860/861 liegt mit Genehmigung vom 03.10.2019 ein rechtskräftiger Bauvorbescheid vor. Dieser genehmigt innerhalb des Baufensters des BPs Nr. 01.15 östlich neben der Bestandsbebauung Lindenstraße 28 ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage. Der Rechtsinhaber des Bauvorbescheids ist nicht dieselbe Person wie der Antragsteller der Bebauungsplanänderung.



Auszug: Lageplan Bauvoranfrage Lindenstraße 26

### Verhältnis Bauvorbescheid zu Planungsrecht

Planungsrecht bricht nicht Bauvorbescheid.

Die Stadt Hennef kann den rechtmäßigen begünstigenden Bauvorbescheid weder einseitig zurücknehmen noch widerrufen. Eine bloße Absichtserklärung des Antragsstellers der B-Plan-Änderung wie im Antrag formuliert („Es ist beabsichtigt, das im Bebauungsplan dargestellte Baufeld „Zur Lindenstraße“ nicht zu überbauen, ...“) hat keinerlei Auswirkungen auf die Rechtmäßigkeit und Ausnutzbarkeit des Bauvorbescheides. Im Übrigen kann auch nur der Rechtsinhaber eines Bauvorbescheides auf denselben rechtswirksam verzichten. Das hat zur Folge, dass aufgrund des Vorbescheides sowohl während eines Planänderungsverfahrens (dass das dem Vorbescheid zugrundeliegende Baufenster „wegplant“) als auch nach dessen

Abschluss weiterhin ein dem Bauvorbescheid entsprechender Bauantrag von der Stadt Hennef genehmigt werden müsste.

Im Ergebnis bestünden nach Abschluss des Planänderungsverfahrens dann Baurechte sowohl „vorne“ an der Lindenstraße über den Bauvorbescheid als auch „hinten“ in der Tiefe des Grundstücks über das Planänderungsverfahren, die vom Grundstückseigentümer jederzeit ausgenutzt werden können.

Laut Antrag soll der B-Plan 01.15 geändert werden, „um die schützenswerte Trauerbuche im Bereich des bestehenden Baufeldes zu erhalten“.

Selbst wenn der Rechtsinhaber des Bauvorbescheides diesen weder kurzfristig ausnutzen noch nach Ablauf verlängern sollte, so dass der Baum zunächst erhalten bleibt, besteht die Möglichkeit, dass der Baum entweder durch die Bauarbeiten an dem dahinterliegenden Mehrfamilienhaus inklusive Tiefgaragenzufahrt neben ihm oder zu einem späteren Zeitpunkt aus anderen Gründen abstirbt.

Spätestens dann ist es naheliegend, dass danach auf dem dadurch wieder freiwerdenden Grundstücks-Anteil vorne an der Lindenstraße auf Antrag des Grundstückseigentümers über eine Befreiung von dem dann geänderten Bebauungsplan oder eine erneute Änderung des B-Planes eine Bebauung realisiert werden soll.

Im Fazit wird die beantragte Planänderung durch die Aufgabe vom BP 01.15 vorgegebenen Planungsziels - bebaut wird straßenbegleitend, das Innere des Blocks wird von Bebauung freigehalten – langfristig dazu führen, dass sowohl straßenrandbegleitend als auch im Inneren des Blocks gebaut werden wird.

#### Überprüfung des Planungsziels

Zwischen den Planbetroffenen eines Bebauungsplanes existiert eine Beziehung, die auf Gegenseitigkeit angelegt ist und die zur Bewahrung des Gebietscharakters verpflichtet, aber auch berechtigt. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dem Schutz des Baunachbarn dienen, dessen Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs derselben Festsetzung liegt, weil die gegenseitigen Beschränkungen ein nachbarliches wechselseitiges Austauschverhältnis begründen. Bei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hängt die nachbarschützende Wirkung davon ab, welchen Zweck die planaufstellende Gemeinde mit ihr im Einzelfall verfolgte. Dieser Zweck ist durch eine Auslegung des Bebauungsplans zu ermitteln, die Anhaltspunkte hierfür lassen sich dem Lageplan, der Begründung oder den Planaufstellungsunterlagen entnehmen.

Im Bebauungsplan Nr. 0.15 wird durch die Festsetzung der hinteren Baugrenze ein wechselseitiges Austauschverhältnis mit nachbarschützender Wirkung zugunsten der benachbarten liegenden Wohngrundstücke geschaffen. Durch die Grenze wird ein „beruhigter“ Blockinnenbereich erzeugt und kein vergleichbares „Dürfen und Dulden“ von Bebauung der jeweiligen Grundstückseigentümer und ihrer Nachbareigentümer eröffnet.

Der vorliegende Antrag auf Planänderung durchbricht dieses gegenseitige Austauschverhältnis, da auf einem Grundstück eine mehrgeschossige Wohnbebauung ermöglicht werden soll, auf den benachbarten Grundstücken jedoch weiterhin die Bebauung ausgeschlossen bliebe. Diese haben jedoch, wie dem Lageplan zu entnehmen ist, ihrerseits mehr als ausreichend Fläche für Baumöglichkeiten, die diejenigen der Flurstücke 860/861 tw. noch deutlich überschreiten (v.a. das Flurstück 1973). Dies gilt im Übrigen nicht nur für die Blockhälfte südlich der „Alten Bröltalbahn“, sondern auch die Blockhälfte nördlich der Trasse.



- wie der Wunsch nach Ruhe in den bisher ungestörten Blockinnenbereichen im Verhältnis zum Wunsch nach einer zusätzlichen Wohnnutzung abgewogen werden soll
- wie mit hohem altem Baumbestand auf den für die Nachverdichtung geeigneten Nachbargrundstücken umgegangen wird
- wie eine sinnvolle Erschließung solcher Bauvorhaben gestaltet wird
- ob und wie der öffentliche Straßenraum die durch die Nachverdichtung ausgelösten zusätzlichen Besucher- oder Lieferverkehre aufnehmen kann

Zudem würden durch eine auf die Flurstücke 860/861 begrenzte Bebauung die zwischen diesen und der „Alten Bröltalbahn“ gelegenen und einem anderen Grundstückseigentümer gehörenden Grundstücke 114/1, 1045 und 1046 „gefangen“ und praktisch kaum noch für eine Nachverdichtung gesondert erschließbar.



Auszug: Gis@NET Stadt Hennef, ALKIS Flächen mit Flurstücken

Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob eine Nachverdichtung dieses bisher weitgehenden begrünten Blockinnenbereiches in Anbetracht der in unmittelbarer Nähe bereits stattgefundenen und weiter fortschreitenden Innenstadtnachverdichtung an Lindenstraße, Bahnhofstraße und Marktplatz z.B. unter klimatischen Aspekten angebracht ist. Nachdem der Zentralort Hennef keine nennenswerten öffentlichen Grünflächen aufweist, ist der Erhalt innenstadtnaher privater un bebauter Grünflächen aus Gründen der Klimaanpassung (z.B. Vermeidung von hochsommerlichen Hitzeinseln) sinnvoll

Fazit: Der beantragte Einzelwunsch nach einer weitergehenden baulichen Ausnutzung der tiefen Flurstücke 860/861 als es der Bebauungsplan zulässt über den Weg einer B-Planänderung führt nicht zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Ein Planungserfordernis ist nicht gegeben.

Das Planungsziel des grünen Blockinnenbereiches zwischen Mozartstraße, Lindenstraße und Beethovenstraße als Rahmen der „Fuß-Radwege-Verbindung der „Alten Bröltalbahn“- Trasse sollte beibehalten werden und keine einzelgrundstücksbezogene Planänderung diesen Grundzug der Planung aufheben.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag nicht stattzugeben und den Bebauungsplan Nr. 10.15 nicht zu ändern.

### Auswirkungen auf den Haushalt

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

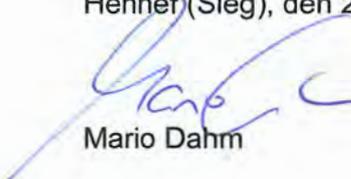
Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

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

### Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
<u>Palm</u>	<u>Pa</u>	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 22.12.2020



Mario Dahm

**Anlagen**

**Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß BauGB in Hennef  
Lindenstraße 28**



OEZEN-REIMER+PARTNER  
ARCHITEKTEN · INGENIEURE

ADENAUERALLEE 37  
53113 BONN

OEZEN-REIMER+PARTNER · Adenauerallee 37 · 53113 Bonn

**Stadtverwaltung Hennef**  
Der Bürgermeister

Frankfurter Str. 97  
53773 Hennef

TELEFON 0228 – 850 289 -10  
FAX 0228 – 850 289 -19  
M. INFO@OEZEN-REIMER.DE  
W. WWW.OEZEN-REIMER.DE

12.10.2020  
aor

**Betr.:**  
**Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß Baugesetzbuch BauGB  
in Hennef, Lindenstraße 28**

**Antragsteller:**  
GmbH, | 53773 Hennef

Sehr geehrte Damen und Herren,

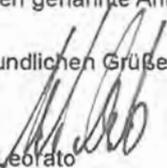
hiermit wird die Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit beantragt.

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um die Flurstücke 860 und 861, Gemarkung Geistingen, Flur 5. Es ist beabsichtigt, das im Bebauungsplan dargestellte Baufeld „Zur Lindenstraße“ nicht zu überbauen, sondern wie aus den Planunterlagen ersichtlich, im rückwärtigen Bereich des Grundstücks einen Neubau zu errichten. Dieses geschieht im Wesentlichen um die schützenswerten Trauerbuche im Bereich des bestehenden Baufeldes zu erhalten. Der Bestandsaltbau bildet mit dem schützenswerten Baum ein Ensemble, welches durch den ergänzenden, rückwärtigen Bau einen Hofcharakter entstehen lässt. Der Standort des Baumes soll als Platzfläche ausgebildet werden, von der aus Altbau und Neubau erschlossen werden. Der geplante Neubau soll drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten. Die drei Vollgeschosse nehmen die Traufhöhe des Altbaus auf. Das Staffelgeschoss bleibt wesentlich unter der Firsthöhe des Altbaus. Aus ökologischen Gesichtspunkten haben wir für den Neubau ein extensiv begrüntes Flachdach vorgesehen.

Der spannungsvolle Kontrast zwischen historischem Altbau, modernem zeitgemäßem Neubau und gestalteter grüner Hoffläche mit erhaltenswerten Baum bilden ein Ensemble von hoher Qualität.

Der oben genannte Antragsteller verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten des B-Plan-Verfahrens.

Mit freundlichen Grüßen,

  
Albert Leorato  
Partner

Anlagen: Perspektive, Lageplan, Systemschnitt, Dokumentation Baumbestand

OEZEN-REIMER+PARTNER ALBERT LEORATO · Dipl. Ing. Architekt ELMAR SCHMIDT-BLEKER · Dipl. Ing. Architekt  
Sitz der Gesellschaft · BONN Amtsgericht Essen · PR2660 USt-IdNr · DE283532866 Steuernummer · 205 / 5824 / 1953  
Konto · OEZEN-REIMER+PARTNER Institut · SPARKASSE KÖLN/BONN IBAN · DE07 3705 0198 1930 6516 23 BIC · COLSDE33XXX

**Inhalt:**

- Perspektive, DIN A3
- Lageplan, DIN A3
- Systemschnitt, DIN A3
- Dokumentation Baumbestand (Lage, Fotos), DIN A4, 3 Seiten



**OEZEN-REIMER + PARTNER**  
**ARCHITEKTEN · INGENIEURE**

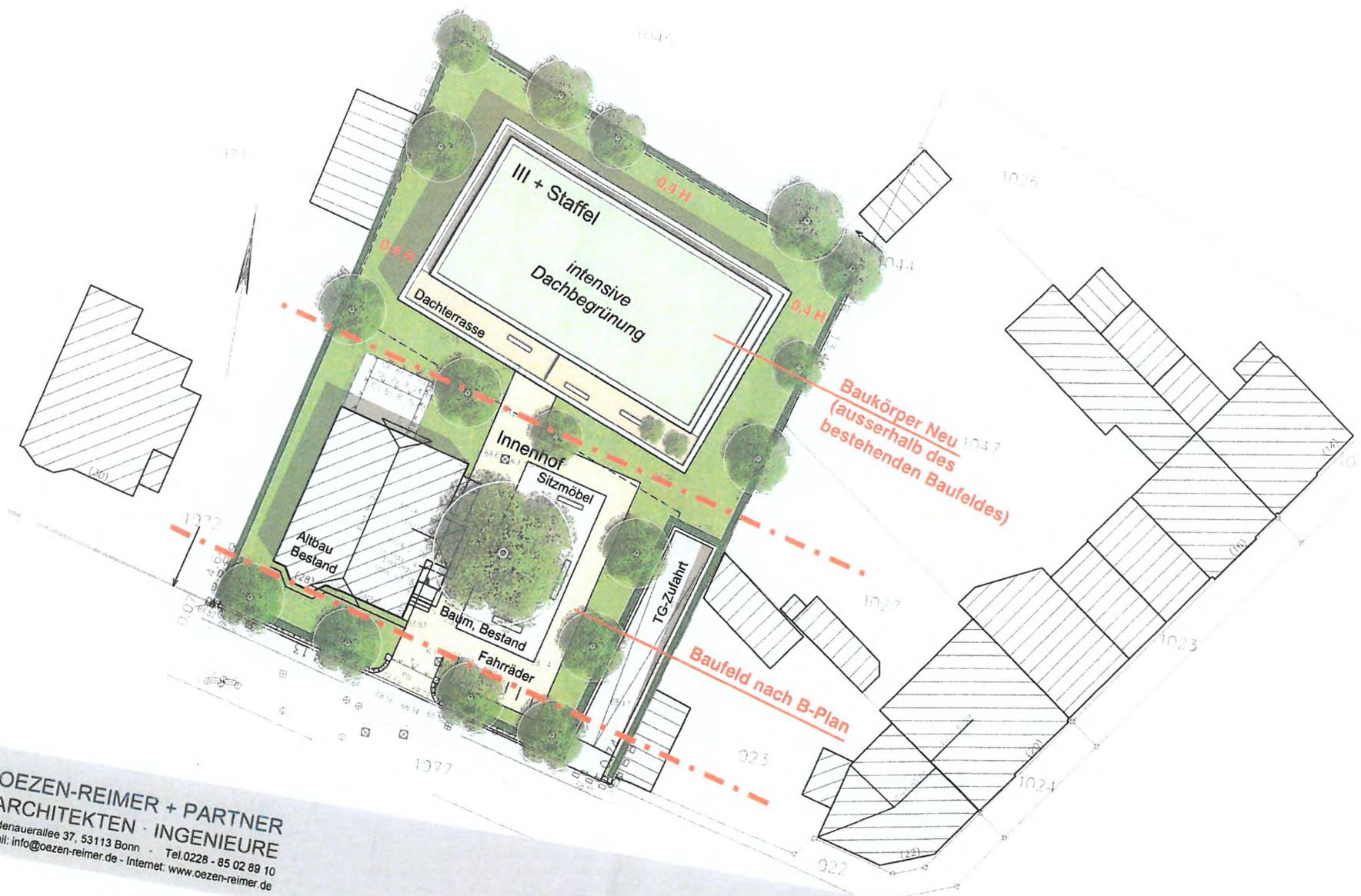
Adenauerallee 37, 53113 Bonn - Tel.0228 - 85 02 89 10  
Mail: [info@oezen-reimer.de](mailto:info@oezen-reimer.de) - Internet: [www.oezen-reimer.de](http://www.oezen-reimer.de)

Visualisierung

Lindenstraße, Hennef  
Bebauungsstudie

Maßstab: 1:250

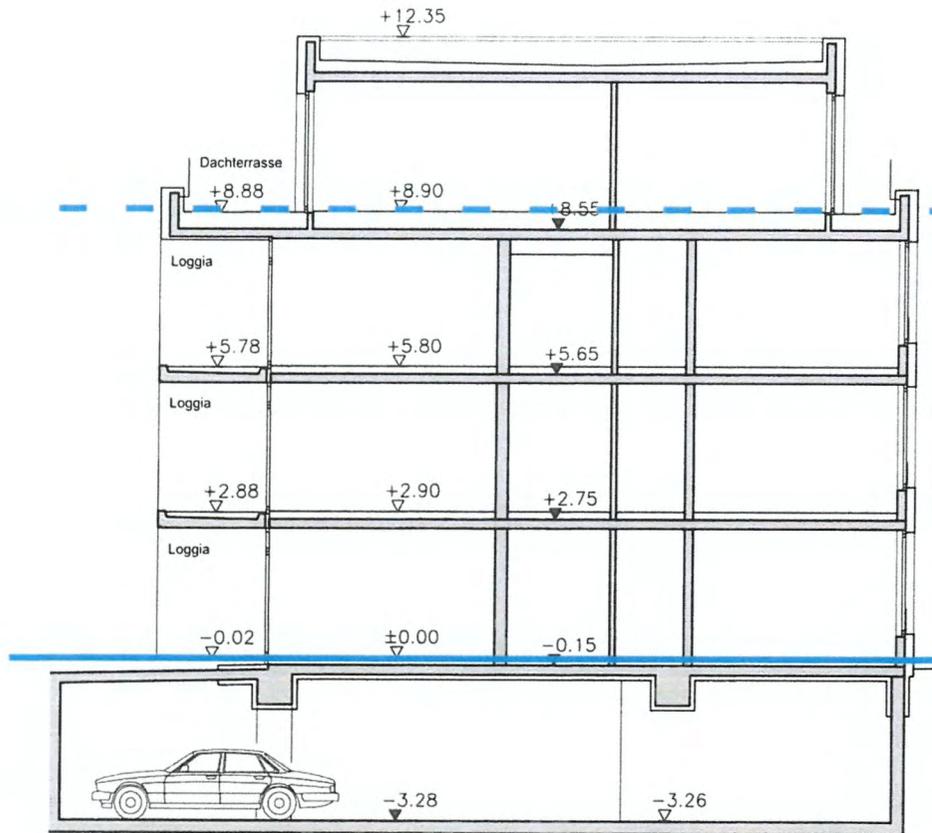
12.10.2020



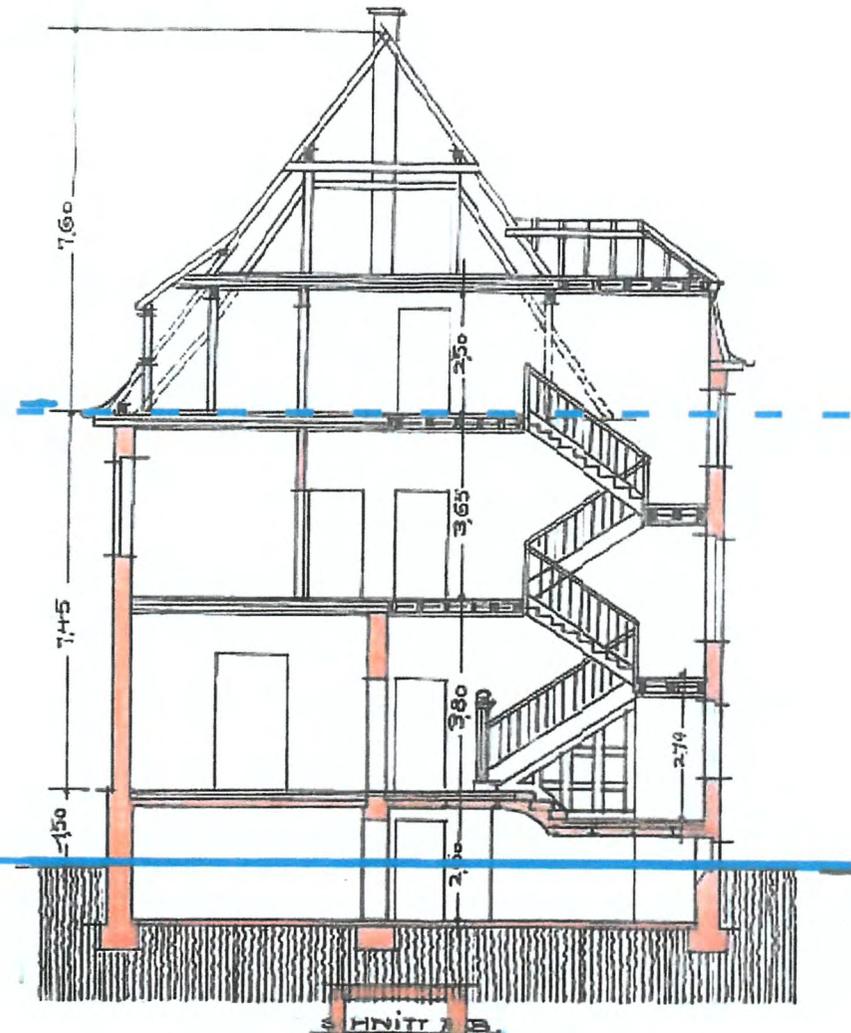
**OEZEN-REIMER + PARTNER**  
**ARCHITEKTEN · INGENIEURE**  
 Adenauerallee 37, 53113 Bonn · Tel. 0228 - 85 02 89 10  
 Mail: info@oezen-reimer.de · Internet: www.oezen-reimer.de

Lageplan / Dachaufsicht

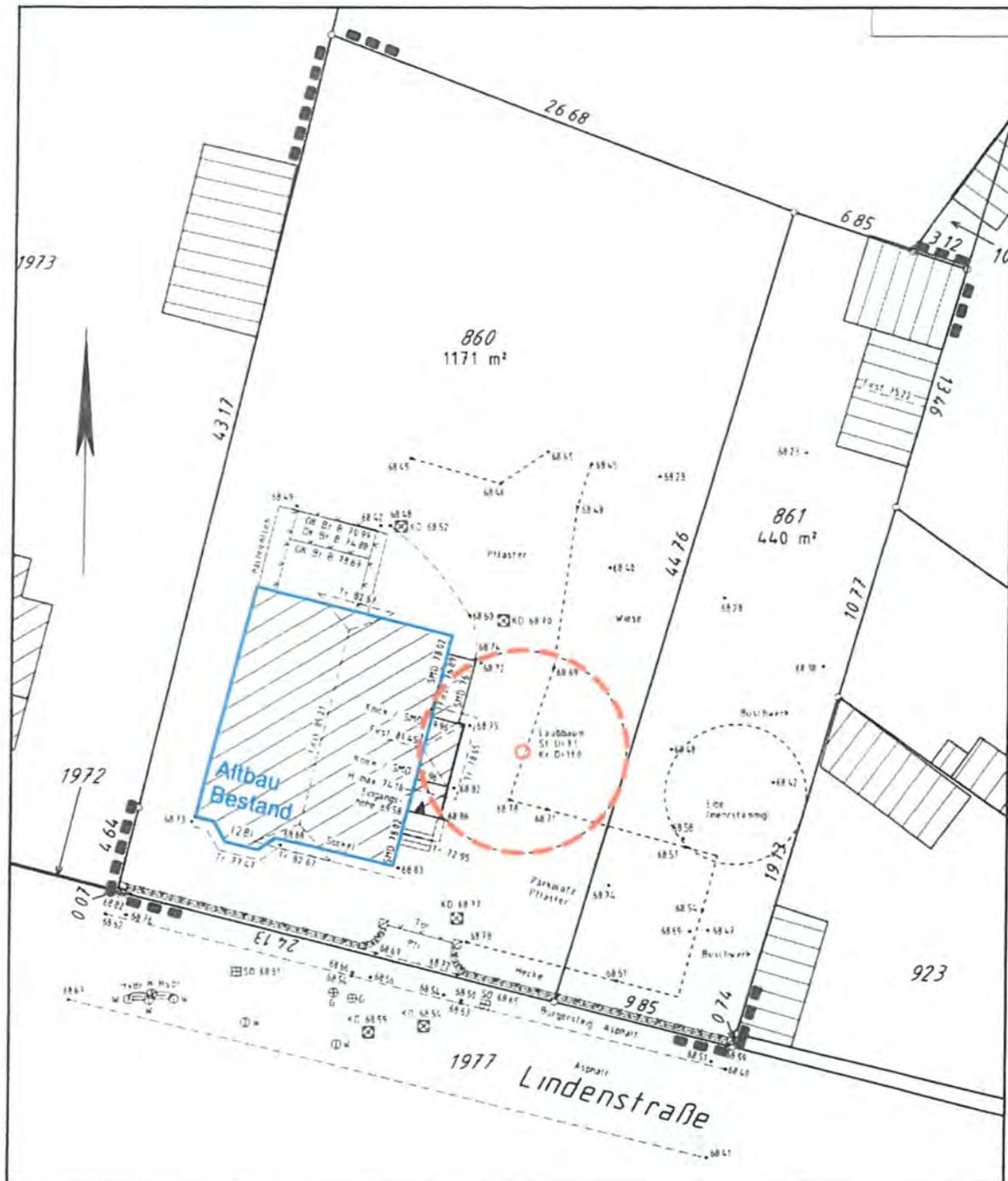
Vindenstraße, Hennef  
 Bebauungsstudie  
 Maßstab: 1:250  
 12.10.2020



Neubau



Altbau / Bestand



Ausschnitt Lindenstraße 28, Hennef mit dem Standort der Trauerbuche



Blick von der Straße auf die ca. 10m hohe Trauer-Buche



Blick auf den glatten Stamm der Trauer-Buche



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2020/2609  
**Datum:** 13.01.2021

**TOP:** 1.4  
**Anlage Nr.:** 4

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	03.02.2021	öffentlich

### Tagesordnung

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) "Auf der Hochstadt"  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

**1. Gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs.8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) aufgestellt.**

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Geistingen, Flur 8 die Flurstücke 133 und 135 teilweise und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt. Die Änderung umfasst den Wegfall von „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof“ gemäß § 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs.4 BauGB zugunsten der Darstellung „Wohnbauflächen“ gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB.

### Begründung

In der Stadt Hennef (Sieg) besteht ein erhöhter Bedarf an Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau. Die Bewerberzahl für dieses Segment übersteigt mit 188 Haushalten (Stand: 31.12.2019) die Zahl der verfügbaren Wohnungen um ein Vielfaches.

Besonders die Nachfrage nach Sozialwohnungen findet auf dem Wohnungsmarkt in Hennef derzeit keine Entsprechung. In der Stadt Hennef gibt es aktuell 253 Wohnungen und 15 Häuser im sozialen Wohnungsbau (Stand: 31.12.2019), bei welchen die Stadt Hennef ein Besetzungsrecht hat.

### Wohnbaureservefläche Auf der Hochstadt

In der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Energie der Stadt Hennef am 14.06.2016 hat die Verwaltung die im Eigentum der Stadt befindliche Erweiterungsfläche zum Friedhof Hennef (Sieg), Steinstraße, als Potenzialfläche für den Wohnungsbau im Innenstadtbereich hervorgehoben.

Die Grundstücksfläche mit einer Größe von etwa 0,6 ha liegt am Nordwestrand des Hennefer Zentralortes westlich der Steinstraße. Die Fläche dient derzeit als Erweiterungsfläche des südlich gelegenen Hennefer Zentralfriedhofs Steinstraße und grenzt nördlich an die Kleingartenanlage Auf der Hochstadt. Entlang der Abtsgartenstraße, der Gertrudenstraße und der Straße Auf der Hochstadt befindet sich umgrenzende Wohnbebauung.

Das Grundstück wird nach Aussage des städtischen Umweltamtes aufgrund der erhöhten Fallzahlen bei Urnenbeisetzungen und der Tendenz zu kompakteren Grabformen wie Urnengemeinschaftsgräbern in absehbarer Zeit für Friedhofszwecke nicht gebraucht.

Es soll daher dem freifinanzierten bzw. geförderten Wohnungsbau zugeführt werden.

### **Planungsrecht**

Gegenwärtig weisen der gültige Flächennutzungsplan von 2018 und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.16/1 A die Grundstücksfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof aus.

Aus bauleitplanerischer Sicht ist daher eine Änderung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks als Wohnbaufläche durch Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans erforderlich.

Die Grundstücksfläche befindet sich im Überschwemmungsbereich des Wolfsbachs. Sie liegt ferner in der Nachtschutzzone des Lärmschutzbereichs des Flughafens Köln / Bonn. Es besteht damit für die Grundstücksfläche Auf der Hochstadt gemäß § 5 Abs. 2 FluLärmG ein grundsätzliches Bauverbot für die Errichtung von Wohnungen.

Eine Wohnbebauung ist auf der Grundstücksfläche nur bei Eingreifen eines gesetzlichen Ausnahmetatbestandes nach § 5 Abs. 3 Satz 1 FluLärmG zulässig. Allein in Betracht zu ziehen ist gemäß der fachanwaltlichen Begutachtung durch Herrn Rechtsanwalt Michael Nimphius vorliegend die Legalausnahme nach § 5 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 6 FluLärmG. Danach gilt das Bauverbot nach § 5 Abs. 2 FluLärmG nicht für die Errichtung von Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Für das Eingreifen des Ausnahmetatbestandes ist damit entscheidend, ob die Grundstücksfläche dem vorhandenen Ortsteil zuzuschlagen ist.

Eine Rechtsprechung zu der Ausnahmebestimmung in § 5 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 6 FluLärmG ist nicht vorhanden. Bauplanungsrechtlich wird der Begriff des Ortsteils nach gefestigter Spruchpraxis des Bundesverwaltungsgerichts definiert als ein „Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist“.

Dafür die Grundstücksfläche Auf der Hochstadt als Bestandteil des Ortsteils einzuordnen, spricht aus fachanwaltlicher Sicht, dass die Fläche „nicht nur umgrenzt [wird] von der Wohnbebauung entlang der Abtsgartenstraße, der Gertrudenstraße bzw. der Straße „Auf der Hochstadt“ und der Steinstraße, sondern eben auch durch die fast baugebietsartig bestens erschlossene Kleingartenkolonie, die gewissermaßen die Lücke zur angrenzenden BAB 560 schließt“. Die Fläche ist gemäß der anwaltlichen Begutachtung auch nicht so groß, dass sie den vorhandenen Ortsteil unterbricht.

Eine zu beachtende rechtliche Unsicherheit ergibt sich aus fachanwaltlicher Sicht jedoch daraus, dass das Bundesverwaltungsgericht in einer älteren Rechtsprechung eine Kleingartenkolonie gerade nicht als Ortsteil eingeordnet hat und nach ständiger Spruchpraxis, nur vorübergehend genutzte Baulichkeiten kein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen. Ließe man die Kleingartenkolonie bei der Einordnung außer Betracht, spricht aus anwaltlicher Sicht Einiges dafür, die Fläche Auf der Hochstadt nicht als Bestandteil des Ortsteils anzusehen.

Die Bezirksregierung Köln hatte sich mit Schreiben vom 09.11.2016 zunächst dahingehend festgelegt, dass die Grundstücksfläche Auf der Hochstadt nicht als Bestandteil des Ortsteils einzuordnen sei und mithin ein Bauverbot für die Errichtung von Wohnungen bestehe. Dem lag die Annahme zugrunde, dass das Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans liege und sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB richte.

Von dieser Einschätzung ist die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 22.12.2016 abgerückt. Zur Begründung ist ausgeführt, dass entgegen der ursprünglichen Einordnung für die Fläche ein qualifizierter Bebauungsplan bestehe. Für die Einordnung als Ortsteil reiche es aus, wenn die Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liege, der in Teilbereichen einen vorhandenen Ortsteil mit Wohnbebauung erfasst. Im Ergebnis geht die Bezirksregierung Köln daher von einer Bebaubarkeit der Grundstücksfläche aus.

Da hinsichtlich der angesprochenen Problematik Fluglärm noch keine Rechtsprechung vorhanden ist, lässt sich nicht eindeutig klären, ob die von der Bezirksregierung Köln vorgenommene weite Auslegung zutreffend ist. Um die erforderliche bauplanungsrechtliche Sicherheit hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücksfläche Auf der Hochstadt herzustellen, soll eine Änderung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks als Wohnbaufläche durch die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Auf den beigefügten ausführlichen Erläuterungsbericht wird hingewiesen.

Falls die FNP-Änderung erfolgreich durchgeführt werden kann, werden anschließend den zuständigen Fachausschüssen Vorschläge zum städtebaulichen Konzept und zu Vergabeart bzw. Vergabekriterien vorgelegt.

Es wird empfohlen die Verwaltung zu beauftragen, das Flächennutzungsplanänderungsverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) aufzustellen.

### Auswirkungen auf den Haushalt

- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Keine Auswirkungen  | <input checked="" type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |   |   |
|  | Sachkosten: ca. 10.000,- €                              |   |   |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten   | Personalkosten: €                                       |   |   |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig  | Höhe des Zuschusses                                     | € | % |
| <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       überein       nicht überein (siehe Anl.Nr.      )  
der Jugendhilfeplanung       überein       nicht überein (siehe Anl.Nr.      )

**Mitzeichnung:**

Name: Herr Martin Herkt	Paraphe: <i>He 13, 1.21</i>	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 13.01.2021

  
Mario Dahm



**Anlagen**

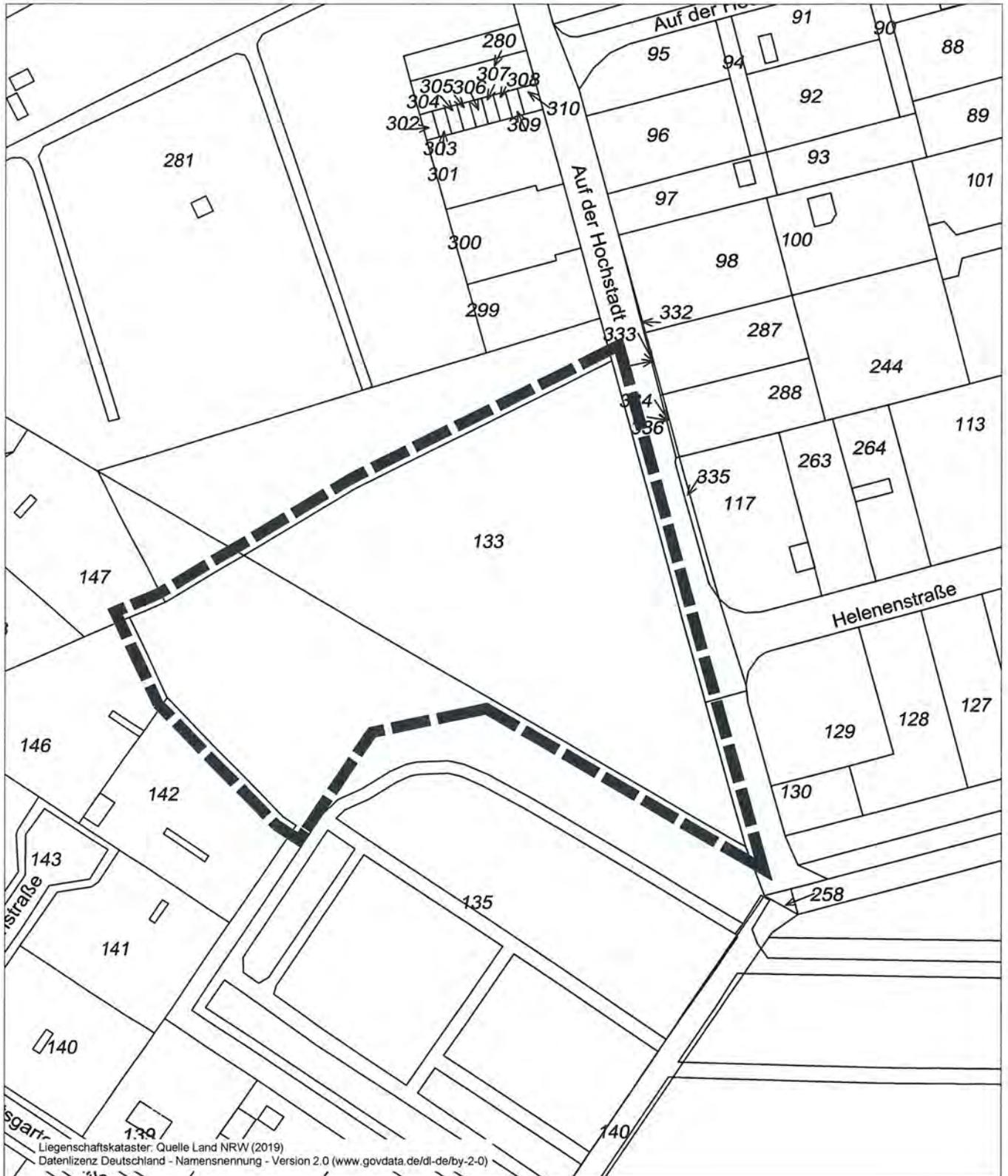
Geltungsbereichsabgrenzung  
Begründung zum Aufstellungsbeschluss der FNP-Änderung Hennef (Sieg) „Auf der Hochstadt“



### 3. Änderung des Flächennutzungsplans Hennef (Sieg) - Auf der Hochstadt



Geltungsbereich Vorentwurf





**Hennef**  
DER BÜRGERMEISTER

## **03. Änderung des Flächennutzungsplans Hennef (Sieg) – Auf der Hochstadt**



**Begründung zum  
Aufstellungsbeschluss der FNP-Änderung**

Stadt Hennef (Sieg)  
Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
Gertraud Wittmer, Theresa Feder  
und Tilman Trauschke

## **Inhalt**

<b>1. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans/Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>2</b>
<b>2.1 Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>2.2 Regionalplan</b> .....	<b>3</b>
<b>2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge</b> .....	<b>4</b>
<b>2.4 Schutzgebiete, Artenschutz, schützenswerter Baumbestand</b> .....	<b>5</b>
<b>2.5 Standortalternativen</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Erschließung</b> .....	<b>6</b>
<b>3.1 Verkehrserschließung</b> .....	<b>6</b>
<b>3.2 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>6</b>

## **1. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

In der Stadt Hennef (Sieg) besteht ein erhöhter Bedarf an Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau. Die Bewerberzahl für dieses Segment übersteigt mit 188 Haushalten (Stand: 31.12.2019) die Zahl der verfügbaren Wohnungen um ein Vielfaches.

In der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Energie der Stadt Hennef am 14.06.2016 hat die Verwaltung die im Eigentum der Stadt befindliche Erweiterungsfläche zum Friedhof Hennef (Sieg), Steinstraße, als Potenzialfläche für den Wohnungsbau im Innenstadtbereich hervorgehoben.

Die im Innenbereich befindliche Grundstücksfläche wird nach Aussage des städtischen Umweltamtes aufgrund der erhöhten Fallzahlen bei Urnenbeisetzungen und der Tendenz zu kompakteren Grabformen wie Urnengemeinschaftsgräbern in absehbarer Zeit für Friedhofszwecke nicht gebraucht.

Das Grundstück bietet sich für die Bereitstellung von Wohnraum, besonders für sozial schwächere Zielgruppen an. Das Plangebiet ist fußläufig zum Hennefer Zentrum gelegen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Für die jüngeren Kinder bestehen Betreuungsangebote der educcare-Kindertagesstätte „Kaiserkinder“ ab 6 Monaten sowie der katholischen Kindertageseinrichtung „Sankt Simon und Judas“ und der städtischen Kindertageseinrichtung „Rasselbande“ ab 2 Jahren ganz in der Nähe. Gleichfalls in der Nähe befinden sich die Grundschule Gartenstraße, das städtische Gymnasium Hennef und die Gesamtschule Hennef-West.

Durch Änderung des Flächennutzungsplans Hennef (Sieg) soll auf der Grundstücksfläche die Nutzung für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Nachverdichtung im Innenbereich ist zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen baurechtlich geboten (§ 1a Abs. 2 Satz 1 Hs. 2 BauGB).

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am Nordwestrand des Hennefer Zentralorts westlich der Steinstraße. Das etwa 0,6 ha große Areal dient derzeit als Erweiterungsfläche des südlich gelegenen Hennefer Zentralortes Steinstraße und grenzt nördlich unmittelbar an die Kleingartenanlage Auf der Hochstadt.

Das unmittelbar bebaute Umfeld besteht aus eingeschossigen Einfamilienhäusern im Bereich der westlich angrenzenden Wohnbebauung Abtsgartenstraße und Gertrudenstraße. Die östlich angrenzende Wohnbebauung Auf der Hochstadt und Helenenstraße besteht aus überwiegend zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Es ist eine Neufestlegung der Grundstücksgrenzen vorzunehmen.

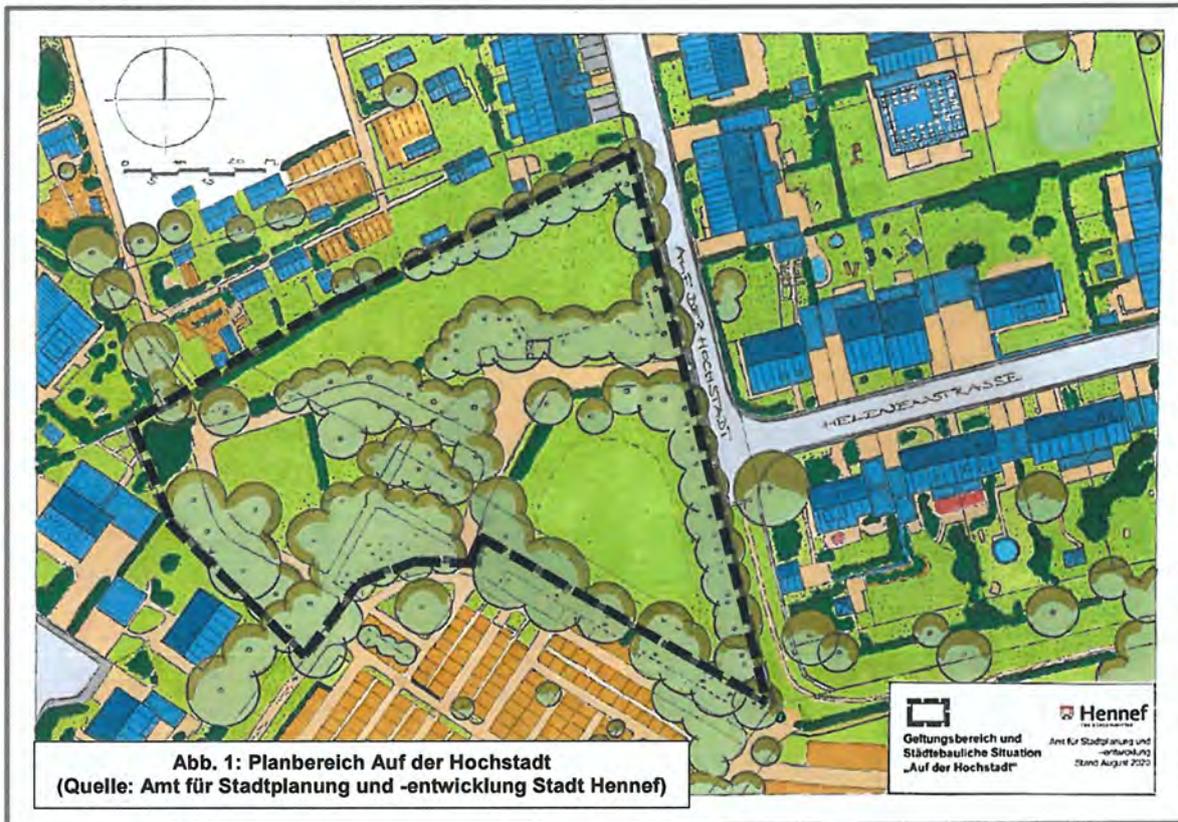
Straßenseitig soll die Grenzziehung dem dortigen Verlauf der Straße Auf der Hochstadt angepasst mit einem Abstand von bis zu maximal 8,00 Metern erfolgen.

Die Grundstücksgrenze zum südlich gelegenen Hennefer Zentralfriedhof Steinstraße soll entlang der Friedhofsgräber und der dortigen Wegführung angepasst mit einem Abstand von bis zu maximal 16,00 Metern festgesetzt werden.

Ein Teil des dort rückwärtigen Grundstücksareals soll für die Lagerung von Betriebsmitteln durch den städtischen Baubetriebshof weiterhin genutzt und als öffentliche Zuwegung ausgebaut werden.

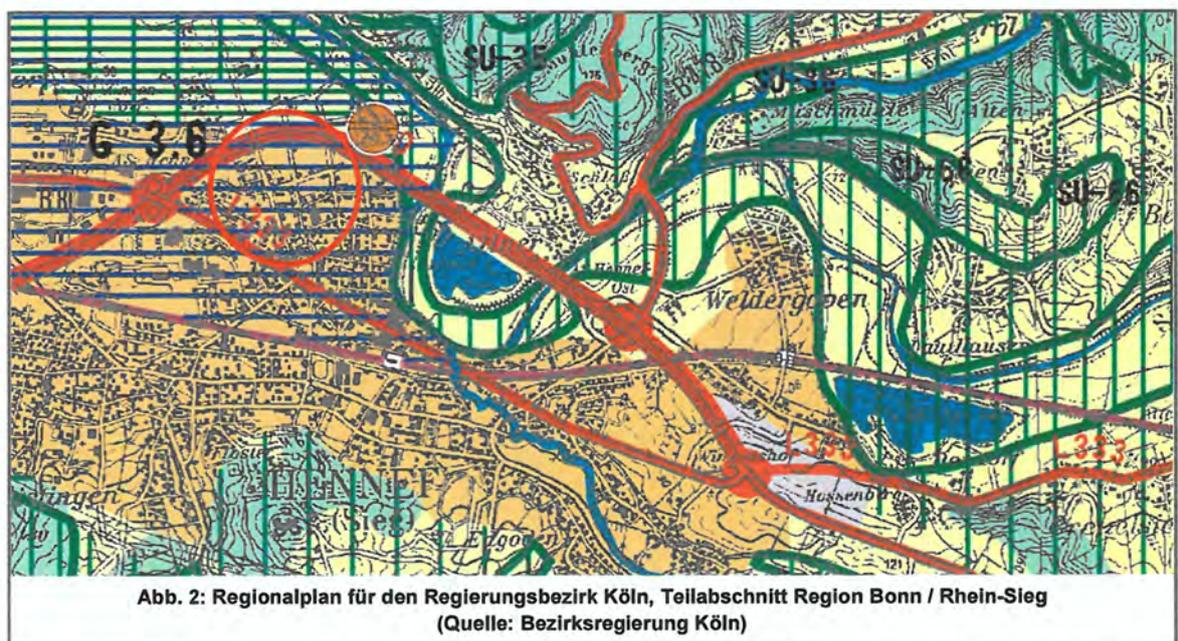
Die Grenze zu der nördlich gelegenen Kleingartenanlage Auf der Hochstadt soll unter Berücksichtigung der vorliegenden tatsächlichen Bodennutzung gezogen werden. Die auf dem städtischen Grundstück errichteten Gartenlauben der Kleingärtner sollen erhalten werden.

Die Abgrenzung des Plangebiets kann Abbildung 1 entnommen werden. Das Plangebiet umfasst räumlich das Flurstück Nr. 133, Flur 8, Gemarkung Geistingen und ein Teilstück aus Flurstück Nr. 135, Flur 8, Gemarkung Geistingen.



## 2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen. Die Grundstücksfläche ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

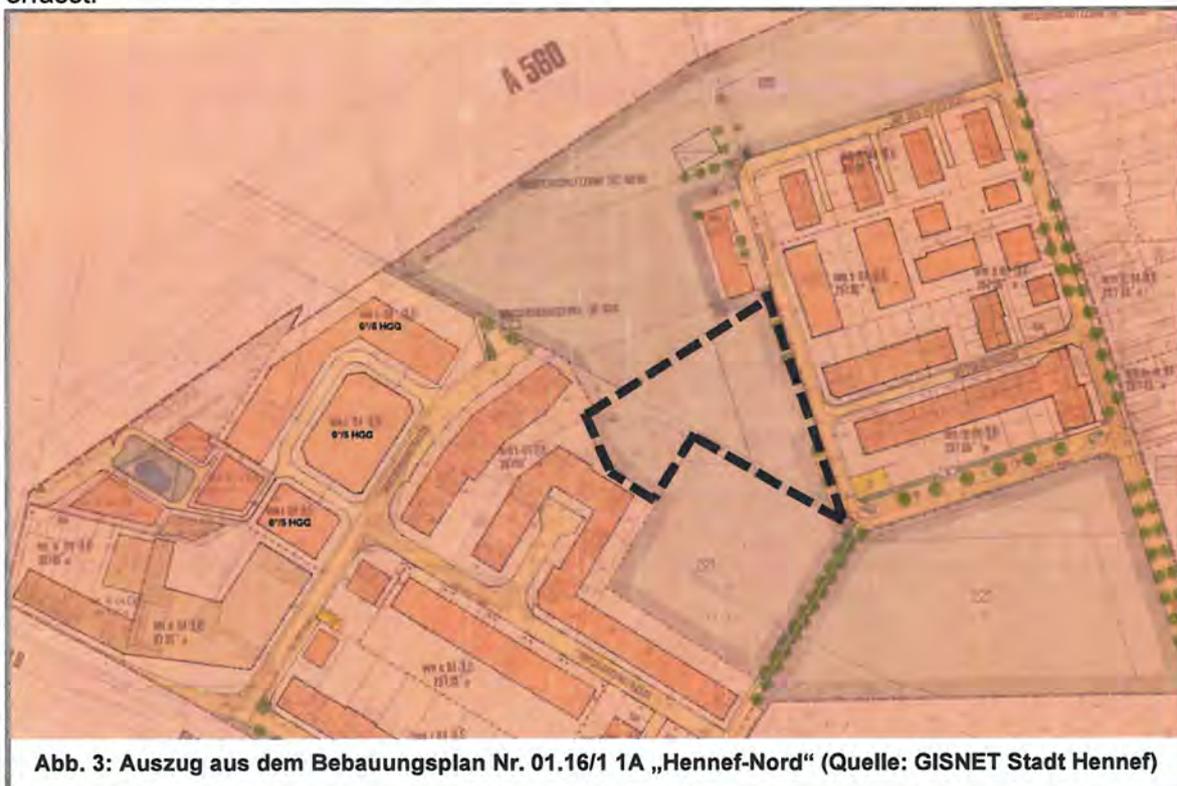


### 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan von 2018 stellt die Grundstücksfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Die Grundstücksfläche befindet sich im Überschwemmungsbereich des Wolfsbachs. Das Grundstück liegt in der Nachtschutzzzone des Lärmschutzbereichs des Flughafens Köln / Bonn. Es besteht damit für die Grundstücksfläche Auf der Hochstadt gemäß § 5 Abs. 2 FluLärmG ein grundsätzliches Bauverbot für die Errichtung von Wohnungen.

Eine Wohnbebauung ist auf der Grundstücksfläche nur bei Eingreifen eines gesetzlichen Ausnahmetatbestandes nach § 5 Abs. 3 Satz 1 FluLärmG zulässig. In Betracht zu ziehen ist vorliegend die Legalausnahme nach § 5 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 6 FluLärmG. Danach gilt das Bauverbot nach § 5 Abs. 2 FluLärmG nicht für die Errichtung von Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Für das Eingreifen des Ausnahmetatbestandes ist damit entscheidend, ob die Grundstücksfläche dem Ortsteil zuzuschlagen ist.

Dafür, die Grundstücksfläche Auf der Hochstadt als Bestandteil des Ortsteils einzuordnen, spricht, dass sich entlang der Abtsgartenstraße, der Gertrudenstraße, der Straße Auf der Hochstadt und der Steinstraße umgrenzende Wohnbebauung befindet. Die Lücke zur angrenzenden BAB 560 wird zudem durch die fast baugebietsartig bestens erschlossene Kleingartenkolonie geschlossen. Auch ist die Grundstücksfläche nicht so groß, dass sie den vorhandenen Ortsteil durchbricht. Die Fläche befindet sich ferner im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, der in Teilbereichen einen vorhandenen Ortsteil mit Wohnbebauung erfasst.

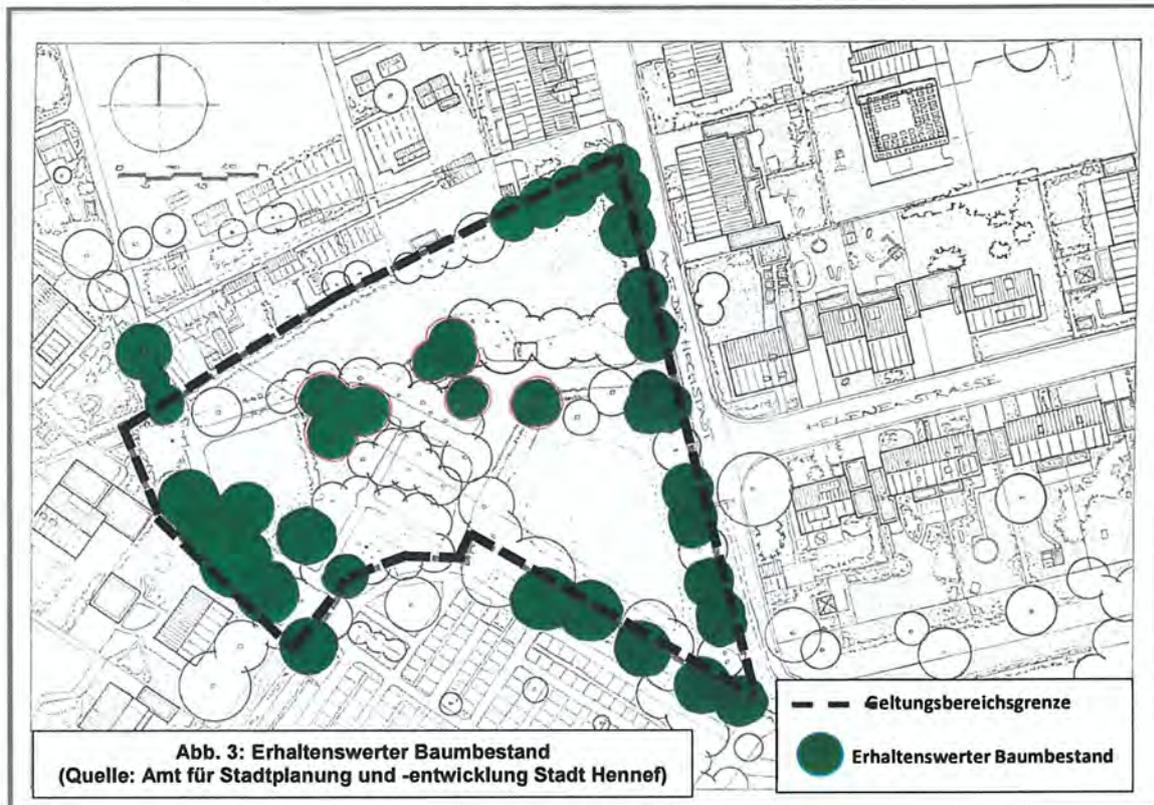


Ein verbindliches Planungsinstrument besteht derzeit mit dem dort rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.16/1b „Hennef-Nord“, in dem die Fläche ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof zeichnerisch festgesetzt ist.

Im Nachgang zu einer erfolgreichen Änderung des Flächennutzungsplans ist somit auch der dort rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.16/1b „Hennef-Nord“ im oben abgebildeten Geltungsbereich zu ändern, um hier eine Wohnbebauung zulässig zu machen.

## 2.4 Schutzgebiete, Artenschutz, schützenswerter Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Naturschutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Auch liegt kein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie vor. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde für das Plangebiet bereits durchgeführt.



Der Untersuchungszeitraum erstreckte sich von März bis Juni 2019. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden Daten zum Vorkommen planungsrelevanter Tierarten im Untersuchungsgebiet recherchiert, die Biotop- und Habitatstrukturen untersucht und fünf Erfassungstermine vor Ort durchgeführt.

Die unter dem 21. August 2019 fertiggestellte artenschutzrechtliche Vorprüfung des Plangebietes kommt hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 f BNatSchG werden nicht ausgelöst, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von Populationen der angeführten Arten ist durch die Überplanung des betrachteten Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten. Eine Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope nach BNatSchG trifft nicht zu.

Eine weitere Untersuchung des Plangebietes im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich. Im weiteren Verfahren sind jedoch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen und durchzuführen.

Die Grundstücksfläche ist straßenseitig und im Bereich des Friedhofs mit Baumreihen bewachsen. Im Grundstücksinnen und im hinteren Teil des Grundstücks ist vereinzelter Baum- und Strauchbewuchs vorhanden. Die vorhandenen Bäume sind durch das städtische Umweltamt kartiert und bewertet worden. Besonders wertvolle und schützenswerte Bäume befinden sich danach im straßenseitigen und im hinteren Bereich des Grundstücks sowie vereinzelt im Grundstücksinnen.

## **2.5 Standortalternativen**

Der Wohnraumbedarf in der Stadt Hennef (Sieg) ist hoch. Besonders die Nachfrage nach Sozialwohnungen findet nach Aussage des städtischen Amtes für soziale Angelegenheiten auf dem Wohnungsmarkt keine Entsprechung.

Das im Eigentum der Stadt befindliche Grundstück Auf der Hochstadt bietet sich aufgrund seiner zentralen Lage für die Bereitstellung geförderten Wohnraums besonders an. Sozialwohnungen sollen nach Möglichkeit zentral errichtet werden. Die betroffenen Haushalte verfügen regelmäßig nicht über ein Fahrzeug oder es fehlen hinreichende finanzielle Mittel, um häufige Fahrten in die Stadt durchzuführen.

Standortalternativen im Innenbereich sind nicht vorhanden.

## **3. Erschließung**

### **3.1 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über den niveaugleich ausgebauten und verkehrsberuhigten Straßenzug Auf der Hochstadt oder die im Trennprinzip ausgebaute Helenenstraße, deren derzeitiger Ausbauzustand für die Aufnahme weiterer Ziel- und Quellverkehre nach erster Leistungsfähigkeitsprognose weiterhin ausreichend ist.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist hinsichtlich der Abwasserentsorgung nicht erschlossen. Im Plangebiet soll eine Trennkanalisation realisiert und das anfallende Schmutzwasser zur Zentralkläranlage Hennef abgeleitet werden. Ein Bodengutachter soll zudem prüfen, ob Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann. Gesetzt den Fall, dass eine bevorzugte ortsnahe Versickerung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, setzt die Stadt Hennef gemäß § 44 Abs. 2 Satz 2 Hs. 1 LWG NRW in dem Bebauungsplan fest, dass die Ableitung des Niederschlagswassers über eine Trennkanalisation in Verbindung mit einer ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers in einen Graben zur Ableitung in die Sieg erfolgt.

In Abstimmung mit der rhenag ist zu klären, ob die für die geplante Nutzung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge über einen Zeitraum von zwei Stunden aus dem öffentlichen Wassernetz zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Anbindung an das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität und Kommunikationsleitungen) erfolgt über die Straße Auf der Hochstadt. Die Versorgung des Baugebiets mit Gas ist möglich.



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2019/2223  
**Datum:** 21.12.2020

TOP: 1.5  
Anlage Nr.: 5

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	03.02.2021	öffentlich

### Tagesordnung

Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung;  
Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) - Stoßdorf West;  
Erweiterung des Geltungsbereichs

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

Die in der Anlage beigefügte Dringlichkeitsentscheidung über die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf West wird genehmigt.

### Begründung

Den Sachverhalt und die Begründung der Dringlichkeit entnehmen Sie bitte der als Anlage beigefügten Dringlichkeitsentscheidung.

Hennef (Sieg), den 21.12.2020

Mario Dahm  
Bürgermeister

**Anlage:**  
Dringlichkeitsentscheidung

## **Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Gemeindeordnung NRW**

### **Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf West; Erweiterung des Geltungsbereichs**

#### **Beschlussvorschlag:**

Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf West erweitert. Der erweiterte Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

#### **Begründung:**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung der Stadt Hennef (Sieg) am 13.11.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf West gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.11.2019 im Amtsblatt der Stadt Hennef. Ziel dieses Bebauungsplans ist es, das Plangebiet einer zweckmäßigen Bebauung zuzuführen. Derzeit besteht hier ein gewisser Druck, einzelne Grundstücke zu bebauen. Dies würde zu einer insgesamt ungeordneten Bebauung führen. Die tiefen, rückwärtigen Gartenflächen sollen möglichst behutsam und effektiv entwickelt werden. Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, der eine neue Erschließung festsetzt, wird gewährleistet, dass keine unerwünschte Bebauung in 2. Reihe entsteht.

Der Geltungsbereich wurde dabei zunächst auf einen Bereich zwischen der Straße „Auf dem Feld“, der „Ringstraße“ und der „Albertstraße“ beschränkt und hier genauer auf die rückwärtigen Freiflächen der an der „Ringstraße“ gelegenen Grundstücke.

Gleichzeitig wurde in der vorgen. Sitzung zur Sicherung der Planung eine Beschlussempfehlung für eine Veränderungssperre in diesem Bereich an den Stadtrat ausgesprochen. In der Begründung der entsprechenden Beschlussvorlage heißt es hierzu:

„Vom Rechtscharakter her handelt es sich hierbei um eine Satzung, mit der die Erteilung von Baugenehmigungen im Interesse einer angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung verhindert werden soll. Die Veränderungssperre soll die Städte und Gemeinden während der Erstellung von Bebauungsplänen vor tatsächlichen Veränderungen schützen. Sie hat die Wirkung einer generellen Bausperre: bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, Änderung und die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Auch sonstige wesentliche Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig.“

Die Sicherung der Bauleitplanung ist im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen erforderlich: Es ist zu befürchten, dass [ ... ] Grundstückseigentümer die Absicht hegen könnten, bauliche

Veränderungen auf ihren Parzellen durchführen zu wollen, die zu einer ungeordneten Entwicklung der Hinterliegerbereiche führen könnten. Diese abstrakte Gefährdungslage reicht bereits aus, um von einer Beeinträchtigung der Planungsabsichten auszugehen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich in Frage zu stellen. Die mit dem Erlass der Veränderungssperre eröffnete Möglichkeit, Vorhaben an ihrer Durchführung zu hindern und der daraus resultierende Zeitgewinn für die weiteren Prüfungen sind insofern dringend geboten. Nur so kann eine Fehlentwicklung in diesem Bereich während der Bebauungsplanaufstellung und damit eine gebietsunverträgliche Bebauung vermieden werden.“

Die Veränderungssperre soll nunmehr in der Sitzung des Stadtrates am 02.12.2019 beschlossen werden.

Es liegt allerdings ein Bauantrag in diesem Bereich vor, dessen Fläche nicht in Bebauungsplan und Veränderungssperre Eingang gefunden hat. Da auch dieses Baugesuch zu einer ungeordneten Entwicklung der Hinterliegerbereiche führen könnte, sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03.4 und der Veränderungssperre bis hin zur „Ringstraße“ erweitert werden. Nur so kann etwaigen Fehlentwicklungen in diesem gesamten Bereich entgegengewirkt werden.

Da die Erweiterung des Geltungsbereichs des vorgen. Bebauungsplans Voraussetzung für eine Erweiterung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre ist, muss die Bebauungsplanerweiterung dem Beschluss über die Veränderungssperre im Stadtrat am 02.12.2019 zwingend vorgeschaltet werden.

#### **Begründung der Dringlichkeit:**

Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 03.4 muss bis zur Sitzung des Stadtrates am 02.12.2019 vorliegen. Dies ist Voraussetzung für eine Erweiterung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre, die aus den o.a. Gründen in eben dieser Sitzung beschlossen werden soll.

Da der Beschluss über die Veränderungssperre in der Sitzung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) am 02.12.2019 gefasst werden soll, ein Aufschub aus Gründen der Sicherung der Planung nicht möglich ist und bis dahin keine weitere Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung anberaumt werden kann, muss die Entscheidung über die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung erfolgen.

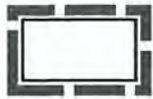
Hennef (Sieg), den 28.11.2019

  
Klaus Pipke  
Bürgermeister

  
Ralf Offergeld  
Ratsmitglied



## Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) - Stoßdorf-West



### Geltungsbereich erweitert





## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2020/2246  
**Datum:** 21.12.2020

**TOP:** 1.6  
**Anlage Nr.:** 6

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	03.02.2021	öffentlich

### Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 03.4 Stoßdorf - West  
Weitere Vorgehensweise zum Beteiligungsverfahren

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt für den Bebauungsplan Nr. 03.4 Stoßdorf – West die Durchführung eines informellen Beteiligungsverfahrens mit Grundstückseigentümern des Geltungsbereiches.

### Begründung

Der Bebauungsplan „Stoßdorf-West“, in der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 13.11.2019 mit Beschluss aufgestellt, unterliegt einer parallel beschlossenen Veränderungssperre zur Sicherung der Planung. Nach Untersuchungen des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung löst aufgrund der im Plangebiet komplexen Eigentumsverhältnisse kein Lösungsansatz die zu erwartende Eigentumsproblematik, so dass ein zeit- und kostenintensives Umlegungsverfahren zu erwarten ist.

Zur gemeinsamen Abstimmung und Zielfindung der zu erwartenden Eigentümerinteressen ist deshalb ein informelles Vorverfahren beabsichtigt, worüber der Arbeitskreis Wohnen in seiner letzten Sitzung im Januar 2020 bereits von Frau Wittmer informiert wurde.

Die Durchführung gestaltet sich als zweistufiges Moderationsverfahren im Rahmen einer Planungswerkstatt wie folgt:

In einer geschlossenen Veranstaltung mit Eigentümern des Geltungsbereiches soll mit diesen in einem ersten Gespräch das Stimmungsbild der sehr unterschiedlichen Eigentümerinteressen erkundet werden. Dies geschieht ohne vorgegebene Lösungsansätze.

In einem zweiten Gespräch sollen im Rahmen einer Bürgerinformation, die vorab von den betroffenen Anwohnern zusammengetragenen und skizzierten Lösungsansätze einem breiteren Publikum vorgestellt werden.

Im Nachgang soll der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) in einer der folgenden Sitzungen mit einer Beschlussempfehlung über die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens (Konzeptions- oder Aufhebungsbeschluss) unterrichtet werden.

### Auswirkungen auf den Haushalt

- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Keine Auswirkungen                      | <input checked="" type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |   |  |
|  | Sachkosten: 5000 €                                      |   |  |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten                   | Personalkosten: €                                       |   |  |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig                  | Höhe des Zuschusses                                     | € |  |
|  |   | % |  |
| <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: €   |   |  |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen                             |   |   |  |

### Bei planungsrelevanten Vorhaben

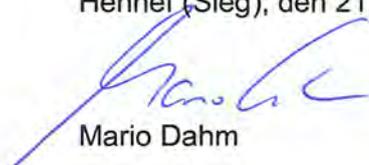
Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

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

### Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 21.12.2020

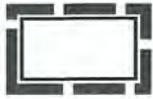
  
Mario Dahm

**Anlagen**  
Geltungsbereichsabgrenzung





## Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) - Stoßdorf-West



### Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss

