



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung
Vorl.Nr.: V/2006/0549
Datum: 28.11.2006

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Rat	11.12.2006	öffentlich

Tagesordnung

Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB - Abtshof

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

die vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierung des in der Anlage dargestellten Gebietes gemäß § 141 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabe zur Erarbeitung der erforderlichen Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das Abtshofgelände gemäß § 141 BauGB vorzubereiten. Die Beratung und Auftragsvergabe erfolgt in der ersten Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung im Jahr 2007.

Begründung

Der ehemalige Abtshof liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Ortszentrums von Hennef in der Gemarkung Geistingen. Die ursprünglich dem Kloster Geistingen zugehörige Hofanlage wurde im Zuge der Säkularisierung verstaatlicht und seit 1960 als Landesjugendheim des Landschaftsverbandes Rheinland betrieben. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich eingeschränkt, sodass insbesondere die möglicherweise denkmalwürdige Wohnbebauung des südlichen Bereichs mit Versorgungseinrichtungen (Küchengebäude, Schwimmhalle, Sporthalle u.a.) seit längerer Zeit nicht mehr genutzt wird und dem Verfall ausgesetzt ist. Im derzeitigen Zustand sind allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gegeben. Zudem wirkt die am nördlichen Rand liegende gewerbliche Nutzung von Teilflächen hinsichtlich Funktion, Erschließung, Stellplatzbedarf und Ortsbild störend auf das benachbarte Wohnumfeld.

Bereits im Jahr 1998 wurde eine Rahmenplanung für den Bereich des Abtshofgeländes erstellt, die als Basis für einen Investorenwettbewerb zur Nachnutzung diente. Das aus diesem Wett-

bewerb als Sieger hervorgegangene Konzept mit ca. 140 WE konnte in der Folge trotz mehrerer Anläufe auch nicht in abgewandelter Form verwirklicht werden. Lediglich der denkmalgeschützte Abtshof fand einen neuen Eigentümer und eine neue Nutzung. Ein Teil des Gebäudebestandes ist an den Verein für Europäische Sozialarbeit, Bildung und Erziehung (Vesbe e.V.) vermietet.

Zum damaligen Zeitpunkt wurde die Einleitung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes V 01.33 (13.06.2000) und die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (17.08.2000) beschlossen. Die Verfahren ruhen seither.

Nun zeichnet sich ein starkes Interesse eines Investors an der Folgenutzung des Geländes ab. Dabei ist jedoch nicht der komplette Abriss der vorhandenen Gebäude erklärtes Ziel, sondern eine Umnutzung des Bestandes und eine bauliche Ergänzung. Als geeignetes Instrument der Realisierung wird eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB gesehen. Nach erster Einschätzung liegt eine Sanierungsbedürftigkeit vor. Die Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes (s. oben) liegt im öffentlichen Interesse. Aufgrund der attraktiven Lage des Gebietes wird hier auch ein erhebliches Entwicklungspotenzial gesehen. Durch eine maßvolle Nachverdichtung wird neben einer Stärkung des Nebenzentrums Geistingen auch der Forderung von §1a (2) BauGB entsprochen, einer Innenentwicklung den Vorrang vor einer Inanspruchnahme landschaftlicher Freiräume einzuräumen.

Als erster Schritt sind die sogenannten vorbereitenden Untersuchungen erforderlich, aus deren Erkenntnissen sich in der Folge u.a. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ergibt. Dazu wird im zuständigen Fachausschuss zu beraten sein und ein entsprechender Beschluss zur Einleitung über die vorbereitenden Untersuchungen ist zu fassen. Eine Auftragsvergabe für die entsprechende Untersuchung wird ebenso vorbereitet. Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekanntzumachen und löst damit weitere gesetzliche Regelungen (§ 137 BauGB – Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, § 138 BauGB Auskunftspflicht und § 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) aus. Eine Sicherung der Sanierung ist damit ebenfalls verbunden, d.h. Baugesuche oder Abbruchgenehmigungen innerhalb des Gebietes können für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt werden.

Die auf dem Areal vorgesehenen Maßnahmen sollen dreierlei erreichen:

1. Die bestehende Bausubstanz könnte in Anlage und Architektur in weiten Teilen als potentiell Baudenkmal der Moderne erhaltenswert sein. Da sie die ursprüngliche Funktion verloren hat, soll sie unter weitgehender Erhaltung der besonderen Architekturmerkmale zu Wohnzwecken umgenutzt werden.
2. Die großen Freiflächen, die aus der ursprünglichen Funktion entspringen, sollen als Ortsrand nach Süden neu definiert werden. Dazu gehört einerseits die bessere Ausnutzung der Flächen als definierter Innenbereich und dementsprechend eine gemäßigte behutsame Verdichtung als Wohnbaufläche. Andererseits soll der parkartige Charakter weitgehend beibehalten werden und die Freizeitnutzung (Sportplatz) im öffentlichen Interesse stabilisiert werden.
3. Die Effekte der bestehenden gewerblichen Nutzung auf das benachbarte Wohnumfeld sollen in ihren Auswirkungen gemindert werden. Langfristig ist auch eine Auslagerung denkbar und dementsprechend eine standortgerechte Nutzung der Fläche zum Wohnungsbau im Sinne eines Gesamtkonzepts vorzubereiten.

Mit den o. a. Maßnahmen werden die städtebaulich-funktionale Entwicklungsfähigkeit des Areals und eine bessere städtebauliche und landschaftliche Einbindung in das Umfeld wieder ermöglicht. Die Intensivierung der Nutzung der im Innenbereich liegenden Flächen entspricht dem § 1a BauGB, in dem auf den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden hin-

gewiesen wird. Dieses schließt die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung sowie weiter die Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung ein. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Denkmalschutzes sollen Orts- und Landschaftsbild an dieser Stelle letztlich eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung erfahren.

Bei der Zielfindung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieses Abwägungsgebot hat vor allem Bedeutung für die Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB. Da der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen vorausgehen haben, wird der förmlichen Festlegung bereits ein bestimmtes, wenn auch wenig konkretes Sanierungskonzept zugrunde liegen. Bereits dieses Konzept muss von einer gerechten Abwägung getragen sein.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: € |
| <input checked="" 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 | |

Sämtliche erforderlichen Kosten der Sanierungsplanung sollen vom Antragsteller bei Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Stadterneuerungsprogramm übernommen werden

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

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

Mitzeichnung:

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

