



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2007/0643

Anlage Nr.: _____

Datum: 22.02.2007

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	14.03.2007	öffentlich
Rat	26.03.2007	öffentlich

Tagesordnung

Abtshof;

1. Zustimmende Kenntnisnahme des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Abtshof (Empfehlung an den Stadtrat)
2. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB (Empfehlung an den Stadtrat)
3. Beschluss über die Sanierungssatzung (Empfehlung an den Stadtrat)
4. Beschluss über die Ziele und Zwecke der Sanierung (Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

1. Die vorliegenden Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich des Abtshofgeländes in Hennef (Sieg) - Geistingen werden zustimmend zur Kenntnis genommen (s. Anl. 1).
2. **zu B 1, Verkehrs- und Verschönerungsverein Hennef e.V.**
Schreiben vom 15.02.2007

Der Verkehrs- und Verschönerungsverein Hennef e.V. begrüßt die vorgesehenen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen im Bereich des Abtshofes, hält jedoch ein erneutes Verkehrsgutachten zur Klärung der Auswirkungen der Maßnahme für dringend erforderlich. Hierbei sollen alle Bebauungsmöglichkeiten auch im direkten Umfeld des

Untersuchungsbereiches berücksichtigt, die Annahme der Verkehrsverteilung untersucht und alternative Erschließungskonzepte ggf. mit Einbahnstraßenregelungen geprüft werden.

Der Verkehrs- und Verschönerungsverein Hennef e.V. regt darüber hinaus an, das Kulturdenkmal des historischen Abtshofes als Mittelpunkt des Niederdorfes herauszustellen und die angrenzende unbebaute Obstwiese zum Erhalt eines dörflichen Charakters zu sichern. Dazu soll folgendes geprüft werden:

- Ausweisen der Obstwiese als Naturschutzraum
- Erweiterung des Denkmalbereichs Nr. 158 um die Obstwiese
- Festlegung der Obstwiese als nicht zu bebauender Bereich im Bebauungsplan.

Hingewiesen wird zudem auf den bereits am 15.04.2005 gestellten Antrag, die Schulstraße zwischen Zur Lorenhöhe und Geistinger Straße als "Am Abtshof" zu bezeichnen, um den historischen Bezug zu verdeutlichen.

Stellungnahme der Verwaltung: Grundsätzlich ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens im Bereich des Abtshofes durch die geplanten Maßnahmen zur Modernisierung und Nachverdichtung von Wohngebäuden mit ca. 120 Wohneinheiten zu rechnen, wenn auch nicht in dem Maße, wie das bislang vorliegende, vorherige Konzept erwarten ließe. Zwar gingen die vorliegenden und innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigten Gutachten zur Verkehrsentwicklung (Retzko+Topp und Planerbüro Südstadt aus den Jahren 1997 und 2000) von keinen unverträglichen Auswirkungen auf die an den Abtshof angrenzenden Bereiche aus. Im Rahmen der an die Vorbereitenden Untersuchungen (Rahmenplan) anschließenden verbindlichen Bauleitplanung soll die Stichhaltigkeit der damaligen Argumentation unter den geänderten Voraussetzungen der derzeitigen Planung und mit Blick auf mittel- bis langfristige weitere Entwicklungspotenziale im Bereich erneut geprüft werden.

Dabei soll insbesondere untersucht werden, inwieweit eine einseitige Verkehrsverteilung z.B. durch eine überwiegende Benutzung der Geistinger Straße oder der Straße Zur Lorenhöhe mit dann ggf. unverträglichen Tagesbelastungen vermieden werden kann. Entsprechende Erschließungsvarianten in Alternativen sollen geprüft werden. Die geschätzten Kosten wurden bereits in das Kosten- und Finanzierungskonzept für die Sanierungsmaßnahme eingestellt.

Die Anregung der Herausstellung der historischen Bedeutung des denkmalgeschützten Abtshofes wird im Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchungen betont. Die vorgesehenen Maßnahmen der Rahmenplanung sollen dies unterstützen. Eine Bebauung der unbebauten Obstwiese ist nicht vorgesehen. Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung wird dieser Bereich mit untersucht. Dabei werden verbindliche Festsetzungen in Abstimmung mit allen Beteiligten getroffen.

Eine gewünschte Namensänderung der Schulstraße kann innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen nicht geprüft werden. Der entsprechende Wunsch wird jedoch zur Kenntnis genommen.

Beschluss: Die durch die geplante Entwicklung im Bereich des Abtshofes in Hennef (Sieg) – Geistingen zu erwartende Verkehrsentwicklung soll in einem erneuten Verkehrsgutachten in Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden. Dabei sind alternative Erschließungskonzepte zu prüfen.
Die Anregung einer Herausstellung der historischen Bedeutung des denkmalgeschützten Abtshofes wird in den Textteil der

Vorbereitenden Untersuchungen aufgenommen. Im Bebauungs-plan ist der Bereich einschließlich der bislang unbebauten Obstwiese entsprechend zu untersuchen.

Der Bitte des Verkehrs- und Verschönerungsvereins Hennef e.V. um eine Einbeziehung in die weiteren Vorhaben im Bereich Abtshof wird entsprochen.

zu B2, Herr G. Dohlen

Schreiben vom 26.02.2007

Herr Dohlen schließt sich der Stellungnahme des Verkehrs- und Verschönerungsvereins Hennef e.V. an. Er bittet zudem um Prüfung, ob die vorhandenen Kanäle ausreichen und ob vorhandene Verkehrsflächen erweitert werden müssen, deren Kosten dann dem Investor anzulasten seien. Er bittet um Einbeziehung des historischen Abtshofes in das geplante Sanierungsverfahren.

Stellungnahme der Verwaltung: Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass grundsätzlich keine Maßnahmen außerhalb des Gebietes zur Sicherung der Sanierungsziele erforderlich sind. Eine Ausnahme bildet hier nur der unter Umständen notwendige Ausbau des Weges Zur Lorenzhöhe im Bereich der vorgeschlagenen Stellplatzanlage für die Schulungs- und Ausbildungseinrichtungen. Die Notwendigkeit wird in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung geklärt. Die möglichen Kosten dieser Maßnahme, wie auch die Kosten für eine Zaunanlage im Bereich des bestehenden Spielplatzes sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten. Gleiches gilt für mögliche Schulwegsicherungsmaßnahmen. Diese konnten jedoch im derzeitigen Planungsstand noch nicht beziffert werden. Sollten sich im Laufe der Durchführung der Sanierungsmaßnahme andere Gesichtspunkte ergeben, so wird die Kosten- und Finanzierungsübersicht entsprechend fortgeschrieben.

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass eine Einbeziehung des historischen Abtshofes in das Sanierungsgebiet sinnvoll ist. Die sich daraus ergebenden Möglichkeiten einer weiteren Sanierung und Aufwertung zum Erhalt des kulturhistorisch bedeutsamen Bereiches sollen genutzt werden. In den Sanierungszielen und in den Zielen der Städtebaulichen Rahmenplanung wird der Erhalt der städtebaulichen Qualität des denkmalgeschützten Ensembles besonders betont.

Beschluss: Der Bitte um Aufnahme des historischen Abtshofes in das Sanierungsgebiet wird entsprochen.

zu B3, Herr Walter Hausmann, Kreuzweg 8

Herr Walter Hausmann teilt der Stadtverwaltung Hennef am 01.02.2007 bei persönlichem Erscheinen mit, dass er Pächter im Bereich des Untersuchungsgebietes ist. Er wird über die Inhalte der Planung informiert. Eine Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen wird nicht abgegeben.

Herr Hausmann ist Pächter der landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Untersuchungsgebietes. Hier ist keine grundsätzliche Änderung des derzeitigen Zustandes im Städtebaulichen Rahmenplan vorgesehen. Sollten Ausgleichsmaßnahmen z.B. durch Umwandlung von Ackerland in Grünland im weiteren Verfahren auf Teilflächen sinnvoll sein, so ist eine entsprechende Lösung herbeizuführen.

zu B4, Herr Rechtsanwalt Helmut Velten-Hees, anwaltlicher Vertreter des Vereins für europäische Bildung und Erziehung VESBE e.V.

Schreiben vom 22.02.2007

Als anwaltlicher Vertreter des Vereins für europäische Bildung und Erziehung VESBE e.V. erhebt Herr Helmut Velten-Hees sowohl planungsrechtliche als auch zivilrechtliche Einwendungen gegen die beabsichtigte Sanierung des Abtshofes. Der genaue Wortlaut ist dem beigefügten Schreiben zu entnehmen.

Stellungnahme der Verwaltung: Der Verein für europäische Bildung und Erziehung VESBE e.V. ist Mieter der zur Zeit zu Schulungs- und Ausbildungszwecken genutzten Einrichtungen im Bereich der Schulstraße. Die vorhandene Nutzung wird im Rahmenplan der Vorbereitenden Untersuchungen erhalten. Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Lösung denkbarer Stellplatzprobleme werden vorgeschlagen.

Die bestehende und weiterhin geplante Zufahrt auf das Abtshofgelände befindet sich zwischen den genutzten Einrichtungen. Der Rahmenplan sieht hier eine gestalterische Aufwertung mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen vor. Damit soll eine verträgliche Abwicklung des Verkehrs ohne Störung der bestehenden Nutzung gewährleistet werden. In der Untersuchung der Verkehrsbelastung wird hier ein Verkehrsaufkommen von 520 Kfz pro Tag durch das geplante Wohngebiet prognostiziert. Für die untersuchten angrenzenden Wohngebiete wurde in vorausgegangenen Gutachten (Retzko+Topp und Planerbüro Südstadt aus den Jahren 1997 und 2000) ein Wert von 2000 Kfz pro Tag als noch verträglich angenommen. Grundsätzlich soll die Verkehrsbelastung in einem erneuten Verkehrsgutachten im Zuge des für die Entwicklung des Bereiches notwendigen Bebauungsplanes festgestellt werden. Hier sind auch mögliche Nutzungskonflikte zu untersuchen und planungsrechtlich zu lösen.

Durch die geplante Städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist der Mieter in seinen Belangen nicht betroffen. Die Nutzung der Mietsache ist durch die Satzung nicht beeinträchtigt. Versorgung- und Erschließung bleiben gesichert. Die vorhandene Nutzung wird nicht infrage gestellt. Für die Durchführung der praktischen Bausache können sich allerdings Probleme ergeben. Diese sind dann planersich zu lösen. Anstrebenswert ist eine diesbezügliche Klärung - zwischen Mieter und Vermieter - vor Fertigstellung des verbindlichen Bauleitplanes.

Beschluss: Kenntnisnahme. Durch die geplante Städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist der Mieter in seinen Belangen nicht betroffen. Auswirkungen bestehender Rechtsverhältnisse und mögliche Nutzungskonflikte sind in der verbindlichen Bauleitplanung bei Bedarf zu berücksichtigen.

zu T1, Kreispolizeidirektion Rhein-Sieg-Kreis

Schreiben vom 12.02.2007

Keine Bedenken gegenüber den Vorbereitenden Untersuchungen.

Hinweis auf die Gewährleistung einer sicheren Schulwegführung für die zu aus der Entwicklung neuer Wohneinheiten zu erwartende Anzahl von Kindern.

Stellungnahme der Verwaltung: Kenntnisnahme. Der Hinweis ist im verbindlichen Bauleitplan zu beachten. Sollten Maßnahmen außerhalb des Untersuchungsbereiches

notwendig werden, so wird die Stadt Hennef entsprechende Maßnahmen vorbereiten. Ein entsprechender Vermerk ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten.

Beschluss: Kenntnisnahme. Der Hinweis ist im verbindlichen Bauleitplan zu beachten.

Zu T2, RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice

Schreiben vom 25.01.2007

Hinweis auf die im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes verlaufenden Hochspannungsfreileitungen. Die im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeiten im Bereich des Schutzstreifens der Leitungen wie z.B. Freihalten von Bebauung u.a. sind zu gewährleisten.

Stellungnahme der Verwaltung: Kenntnisnahme. Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitungen sind keine baulichen oder grüngestalterischen Maßnahmen geplant.

Beschluss: Kenntnisnahme

Hinweis auf eine im Bereich der Hochspannungsfreileitungen verlaufende 110-kV Bahnstromleitung der DB Energie GmbH

Stellungnahme der Verwaltung: Kenntnisnahme.

Beschluss: Kenntnisnahme. Die DB Energie GmbH ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beteiligen.

zu T3, Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH

Schreiben vom 29.01.2007

Hinweis auf die notwendige Befahrbarkeit der Erschließungsanlagen, die bei einer Abfallentsorgung befahren werden sollen durch Dreiachser-Großraumfahrzeuge und eine diesbezügliche Dimensionierung und Beachtung der entsprechenden Vorschriften.

Stellungnahme der Verwaltung: Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft die verbindliche Bauleitplanung und ist dort zu berücksichtigen.

Beschluss: Kenntnisnahme

zu T4, Deutsche Telekom AG

Schreiben vom 26.02.2007

Hinweis auf eine vorhandene Leitungstrasse im Bereich der Wegparzellen FS 50/43 (teilweise) und 42 (teilweise) deren Verlauf in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten ist. Mögliche Kosten durch eine Änderung der Linienführung bzw. Verlegung sind zu erstatten. Die allgemeinen Hinweise zur Erschließung und rechtlichen Sicherung von Telekommunikationslinien und -anlagen im Zuge der Bebauung des Bereiches sind zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung: Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft die verbindliche Bauleitplanung und ist dort zu berücksichtigen.

Beschluss: Kenntnisnahme

zu T5, RWE Rhein-Ruhr Netzservice

Schreiben vom 23.02.2007

Hinweis auf eine bestehende Kundentransformatorenstation zur Versorgung der bestehenden Gebäude, die durch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert ist.

Stellungnahme der Verwaltung: Kenntnisnahme. Die Station befindet sich im südlichen Bereich der Werkstatteinrichtung der Ausbildungs- und Schulungseinrichtungen. Station und Versorgungsleitung sind im verbindlichen Bauleitplan zu berücksichtigen.

Beschluss: Kenntnisnahme

zu T6, Rhein-Sieg-Kreis, Abt. Planung

Schreiben vom 28.02.2007

Anregung der Wiederherstellung eines naturnahen Gewässerverlaufes im Bereich des namenlosen Nebengewässers zum Wolfsbach im westlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes zur Aufwertung des Sanierungsbereiches.

Hinweis auf den notwendigen hydraulischen Nachweis für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers über die bestehende Trennkanalisation in den verrohrten Flutgraben und die entsprechende Beantragung bzw. Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Empfehlung einer frühzeitigen Abstimmung der bereits bekannten Probleme hinsichtlich der Parksituation mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde.

Stellungnahme der Verwaltung: Kenntnisnahme. Hinweis und Empfehlung beziehen sich auf die vorgesehene verbindliche Bauleitplanung für den Bereich. Die Anregung stellt eine Möglichkeit zur Umsetzung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet dar.

Beschluss: Kenntnisnahme. Der Hinweis ist im verbindlichen Bauleitplan zu beachten. Die Anregung wird aufgenommen.

zu T7, Landschaftsverband Rheinland

Schreiben vom 01.03.2007

Der Landschaftsverband begrüßt die vorgesehene Sanierungsmaßnahme. Er weist jedoch auf einen möglichen Interessenkonflikt durch die anvisierte verkehrliche Erschließung über einen zentralen Mittelweg hin und bittet um die Betrachtung alternativer Erschließungsmöglichkeiten. Sollten diese aus Kostengründen nicht möglich sein, so weist der Landschaftsverband auf eine notwendige einvernehmliche Interessenabstimmung mit dem derzeitigen Mieter (VESBE e.V.) hin. Es erfolgt der Hinweis, dass sich die vorgesehene Planung von Stellplätzen (Vorschlag im Rahmenplan) an der Straße Zur Lorenzhöhe erübrigen könnte, wenn der bestehende Garagenhof der Ausbildungseinrichtungen entsprechend umgestaltet wird.

Stellungnahme der Verwaltung: Kenntnisnahme. Die Angaben beziehen sich auf die vorgesehene verbindliche Bauleitplanung für den Bereich. Der angesprochene Interessenkonflikt soll dort, soweit dies planungsrechtlich möglich ist, geklärt werden.

Beschluss: Kenntnisnahme.

3. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Abtshof (s. Anl. 3) wird beschlossen. Die Frist für die Durchführung der Sanierung wird gem. § 142 Abs. 3 BauGB auf einen Zeitraum von 5 – 10 Jahren festgelegt.
4. Die Ziele und Zwecke der Sanierung werden gemäß Anl. 4 (§ 140 BauGB) beschlossen.

Begründung

Diese Vorlage ersetzt die mit der Einladung zu dieser Sitzung am 01.03.2007 verschickte Beschlussvorlage!

Zu 1: Vorbereitende Untersuchungen

Am 11.12.2006 hat der Rat der Stadt Hennef beschlossen, für den Bereich des Abtshofes Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchführen zu lassen. Diese Untersuchungen haben ergeben, dass erhebliche städtebauliche Missstände struktureller sowie funktionaler Art bestehen und diese in starkem Widerspruch zu den gegebenen Potenzialen stehen. Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung hat in seiner Sitzung am 24.01.2007 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB und der Betroffenen gemäß § 137 BauGB beschlossen. Die Ergebnisse der Beteiligung sind in der Endfassung der Vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen (s. Anl. 1).

Es wird nicht erwartet, dass sich die Sanierungsmaßnahme im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder benachbarten Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Die geplante Modernisierung von bestehenden Gebäuden betrifft bereits leer stehende Wohngebäude. Weitere leer stehende Funktionsgebäude, wie Krankenstation oder „Kapelle“ sollen zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Ordnungsmaßnahmen, die eine Verlagerung von Betrieben, einen Umzug von Bewohnern o.ä. zur Folge hätten sind nicht geplant. Für das noch zu Ausbildungszwecken genutzte ehemalige Küchengebäude, das als Parkdeck für die geplante Wohnnutzung umgebaut werden soll (siehe Kap. 7.5) wird von Seiten des Landschaftsverbandes Rheinland mit dem derzeitigen Nutzer, der „VESBE“, die auch die bestehenden Schulungs- und Ausbildungseinrichtungen betreibt, eine einvernehmliche Lösung angestrebt. Die vorhandenen Ausbildungs- und Schulungseinrichtungen an der Schulstraße sollen nachzeitigem Erkenntnisstand bestehen bleiben.

Sollte sich bei der weiteren Planung und Durchführung herausstellen, dass soziale Maßnahmen im Sinne von § 180 BauGB erforderlich werden, so wird die Stadt Hennef entsprechende Vorstellungen entwickeln.

Neben dem Vorliegen städtebaulicher Missstände nennt das BauGB als weitere Voraussetzung für den Erlass der Sanierungssatzung, dass die einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Untersuchungsbereich in städtebaulicher Hinsicht nicht den zeitgemäßen Anforderungen entspricht. Bezogen auf die Bedeutung der Missstände im Untersuchungsgebiet für die Gesamtfunktion der Stadt Hennef und für deren überörtliche Ausstrahlung wird deutlich, dass hier ein Missverhältnis zwischen tatsächlicher bzw. möglicher Funktion und städtebaulicher Ausprägung gegeben ist. Dieses widerspricht den Vorstellungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und wirkt sich erheblich beeinträchtigend auch auf die Umgebung des Untersuchungsgebietes und die Funktion des Ortsteiles aus. Eine einheitliche und zügige Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen liegt damit im öffentlichen Interesse. Die Dringlichkeit der Maßnahme ist insbesondere durch die anhaltende Verwahrlosung des Bereiches mit negativen Auswirkungen auf die intakten Wohngebiete des Ortsteiles Geistingen gegeben. Zudem soll die noch sanierungsfähige Bausubstanz erhalten und ein endgültiger Verfall verhindert werden, um den besonderen Charakter des Bereiches im direkten Umfeld des historischen Abtshofes zu erhalten.

Das Scheitern der bisherigen Versuche der Stadt Hennef zur Entwicklung des Bereiches hat gezeigt, dass die Entwicklungsprobleme und städtebaulichen Missstände mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium nicht zu lösen bzw. zu beheben sind und vielmehr zusammenhängend auf Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzepts, das auf einer einheitlichen und abgestimmten Zielsetzung basiert, angegangen werden müssen. Dabei sind die Erhaltung und Revitalisierung erhaltenswerten Bestandes ebenso einzubeziehen wie die Entwicklung neuer Potenziale für das Wohnen und die Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Freiflächen. Nur so ist ein Erhalt und eine Entwicklung auch des städtebaulich wertvollen Charakters des Bereiches insgesamt möglich. Zur Behebung der städtebaulichen Missstände ist die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach den §§136 ff. BauGB das geeignete Mittel, die notwendigen städtebaulichen Instrumente zur Verfügung zu stellen.

Zu 2: Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen

In der Zeit vom 01.02. – 02.03.2007 wurde die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB durchgeführt. Die öffentlichen Aufgabenträger wurden mit Schreiben vom 25.01.2007 zur Beteiligung und Mitwirkung gem. § 139 BauGB aufgefordert. Für die eingegangenen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde im o.a. Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert.

Zu 3: Sanierungssatzung

a) Begründung des Geltungsbereiches

Aus den Sanierungszielen ergeben sich direkte Konsequenzen auf die Entwicklung der Flächen des ehemaligen Landesjugendheimes und hier insbesondere auf den Bereich der Wohnbebauung. Diese haben auch Auswirkungen auf die Nutzung der noch betriebenen Schulungs- und Ausbildungseinrichtungen, z.B. in Bezug auf die Verkehrs- und Stellplatzsituation. Im Bereich des nordwestlich angrenzenden historischen Abtshofes und der dort angrenzenden Grünflächen stellen der Erhalt, die Modernisierung und die Entwicklung des historischen Erbes das wesentliche Sanierungsziel dar.

Nach § 142 Abs. 2 ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Das Sanierungsgebiet soll deshalb den gesamten Bereich des Abtshofgeländes umfassen. Damit wird die ursprüngliche Bedeutung des Bereiches berücksichtigt und der städtebauliche Gesamtzusammenhang wiederhergestellt. Ausgenommen sind die südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen des LVR. Die parzellenscharfe Abgrenzung kann dem in der Anlage beigefügten Plan entnommen werden.

b) Wahl des Verfahrens

Bei der förmlichen Festlegung der Stadterneuerungsmaßnahme als Sanierungsgebiet ist die Art des anzuwendenden Sanierungsverfahrens abzuwägen. Das Baugesetzbuch geht zwar zunächst vom Grundsatz aus, dass das umfassende Verfahren zur Anwendung kommt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 jedoch dann auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Nach der vorliegenden Rahmenplanung werden überwiegend Maßnahmen innerhalb der Flächen, die sich im Eigentum des Landschaftsverbandes Rheinland befinden, erforderlich. Unkontrollierte Werterhöhungen von Grundstücken, die private Investitionen zur Erreichung der Sanierungsziele gefährden könnten sind deshalb nicht anzunehmen. Ordnungsmaßnahmen die den Bodenwert deutlich beeinflussen würden, sind zum derzeitigen Planungsstand nicht vorgesehen. Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen bewirken voraussichtlich keine erheblichen Bodenwertsteigerungen. Soweit Erschließungsmaßnahmen geplant sind, wird geprüft, ob die Kosten über Erschließungsbeiträge umgelegt werden können.

Weil die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wie das Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbetragsrecht für die Erreichung der zuvor beschriebenen Sanierungsziele und damit für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme nicht erforderlich sind und die Durchführung wie vorab beschrieben voraussichtlich nicht erschwert wird, soll das Sanierungsverfahren im sogenannten "vereinfachten" Sanierungsverfahren im Sinne des § 142 Abs. 4 Baugesetzbuches (BauGB) mit Ausschluss des Zweiten Kapitels, Erster Teil, Dritter Abschnitt (§§ 152 bis 156a) BauGB durchgeführt werden. Ebenso kann auf die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB insgesamt verzichtet werden.

Damit entfallen alle in den klassischen Sanierungsverfahren bisher als Belastung für die Eigentümer angesehenen nachteiligen Auswirkungen der Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes, die über das hinausgehen, was auch ohne Sanierungsverfahren auf die Grundstückseigentümer zukommen würde, insbesondere die Eintragung eines Sanierungsvermerkes in die Grundbücher, die Genehmigungspflicht sowie die Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

c) Durchführung der Maßnahme

Ziel ist die zweckmäßige Durchführung von Maßnahmen innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens von ca. 5 - 10 Jahren. Innerhalb einer Städtebaulichen Rahmenplanung wurden die notwendigen Maßnahmen konkret benannt und dargestellt. Anhand eines Bebauungsplanes soll die Umsetzung rechtlich gesichert werden.

d) Sanierungskosten

Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen wurde auf der Basis einer Städtebaulichen Rahmenplanung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgestellt. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen braucht dabei noch nicht der volle Nachweis der Finanzierbarkeit geführt werden. Für den Nachweis der Finanzierbarkeit reicht es aus, wenn die Finanzplanung die Bereitstellung von Mitteln der Stadt Hennef als möglich erscheinen lässt. Für die Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme und die ersten notwendigen Planungsleistungen zur Durchführung (Bebauungsplan, Umweltbericht) wurden bereits entsprechende Mittel bereitgestellt.

e) Folgekosten

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand und nach Auswertung der bislang vorliegenden Stellungnahmen der Beteiligten ergeben sich keine notwendigen Maßnahmen außerhalb des

Sanierungsgebietes. Der bestehende Spielplatz am Weg Zur Lorenhöhe genügt nach Aussage des Jugendamtes auch dem durch die Planung zu erwartenden Bedarf. Nach Angaben des Kultur- und Sportamtes ist bei der angestrebten Bebauung des Abtshofes mit 120 Wohneinheiten nicht damit zu rechnen, dass Erweiterungsmaßnahmen an den Schulen in diesem Bereich notwendig werden.

Zu 4: Sanierungsziele

Als wesentliche Zielvorstellungen für die Sanierungsmaßnahme sind aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen anzuführen:

- Erhalt bzw. Wiederherstellung erhaltenswerter Bebauung entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung unter Berücksichtigung zeitgemäßer allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- Aktivierung von Potenzialen für neue Wohnbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen stadtbildprägenden Struktur und Gestaltung, der erhaltenswerten Vegetationselemente und einer Minimierung der Eingriffe in Natur- und Landschaft;
- Berücksichtigung der besonderen Lage und Bedeutung des denkmalgeschützten historischen Abtshofes und seines Umfeldes;
- Verbesserung der Erschließungssituation unter Berücksichtigung der Verkehrsverhältnisse im Ortsteil;
- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der prägenden Grünbereiche und erhaltenswerten Vegetationselemente;
- Sicherung und Entwicklung bedeutsamer Landschaftsbestandteile und Erholungsfunktionen als Teil des Wohnumfeldes der Stadt im Siegtal;
- Stärkung der Funktion des Ortsteils Geistingen als *Wohnstandort* durch eine geordnete Entwicklung des teilweise brachliegenden Standortes für das Wohnen im Sinne einer positiven Innenentwicklung;
- Stärkung des Nahversorgungszentrums Geistingen durch Vergrößerung der Mantelbevölkerung.

Mit den o. a. Maßnahmen sollen die städtebaulich-funktionale Entwicklungsfähigkeit des Areal und eine bessere städtebauliche und landschaftliche Einbindung in das Umfeld wieder ermöglicht werden. 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 hingewiesen wird. Dieses schließt die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung sowie weiter die Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung ein. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Natur- und Denkmalschutzes sollen Orts- und Landschaftsbild an dieser Stelle letztlich eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung erfahren.

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine Auswirkungen

Kosten der Maßnahme

Jährliche Folgekosten

Sachkosten: €

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:	€

Bemerkungen

Das Verfahren wird für die Stadt kostenneutral durchgeführt. Die Planungskosten werden vom begünstigten Investor übernommen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum für die Entwicklung des Gebietes notwendigen Bebauungsplan.

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

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

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

Mitzeichnung:

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 08.03.2007

K. Pipke

Anlagen:

- Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (Anl. 1)
- Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anl. 1.1)
- Stellungnahmen der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger (Anl. 2)
- Sanierungssatzung (Anl. 3)
- Ziele und Zwecke der Sanierung (Anl. 4)