



## Beschlussvorlage

**Amt:** Bauordnung und Untere Denkmalbehörde  
**Vorl.Nr.:** V/2010/1796  
**Datum:** 09.03.2010

**TOP:** \_\_\_\_\_  
**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	24.03.2010	öffentlich

### Tagesordnung

Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit gewerblicher Nutzung

### Beschlussvorschlag

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

Die planungsrechtlichen Ziele des Aufstellungsbeschlusses ( Bebauungsplan Nr. 1.14 A Hennef ( Sieg ) , Siegufer / Frankfurter Straße ) vom 26.11.1996 werden für den Bereich des zu bebauende Grundstückes ( Gemarkung Geistingen, Flur 6, Flurstücke 1890 und 1763 ) nicht mehr weiter verfolgt.

### Begründung

Der Antragsteller plant die Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils 14 bis 15 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, die im Erdgeschoss des Gebäudes zur Frankfurter Straße entstehen soll . Die eingereichte Planung sieht die Errichtung von zwei 3-geschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss vor.

Im Bereich der Frankfurter Straße schließt die Bebauung direkt grenzständig an das vorhandene Gebäude Haus - Nr. 33 an, zur Sieg hin ist ein freistehendes Gebäude geplant. Die derzeit noch auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude werden abgebrochen.

Erschlossen werden die beiden Gebäude von dem gemeinsamen „Innenbereich“ , hier ist neben den notwendigen Stellplätzen auch eine Spielfläche für Kinder untergebracht. Das Grundstück soll zum Parkplatz des Penny-Marktes hin eingegrünt werden. Eine genaue Berechnung der notwendigen Stellplätze kann erst dann erfolgen, wenn die

Anzahl der Wohnungen in Abstimmung mit Amt 51 - Bereich Wohnbauförderung und die konkrete Nutzung der Gewerbeeinheit endgültig feststeht.

Für den Bereich des Grundstücks existiert ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 01.14 A Hennef ( Sieg ) Siegufer / Frankfurter Straße vom 26.11.1996 , der Bebauungsplan wurde aber seitdem nicht mehr weiter verfolgt.

Grundlage des Bebauungsplanes ist ein Bebauungsvorschlag, der auf einer Rahmenplanung aus dem Jahre 1987 basiert und die städtebaulichen Ziele definiert.

Diese Planung sieht vor, die rückwärtig der Frankfurter Straße gelegenen, bisher minder genutzten Bereiche städtebaulich aufzuwerten und die Stadt mit den Landschaftsraum der Sieg zu verzahnen. Als Art der Nutzung soll in dem Bereich entlang der Sieg „Allgemeines Wohnen“ ( WA ) festgesetzt werden.

Im Bereich der Frankfurter Straße soll die vorhandene „Funktion“ erhalten und auch weiter entwickelt werden. Im Bereich der „Quartiersecken“ sollen 3-geschossige Gebäude mit Staffelgeschoss Akzente setzen. Dies wurde bereits mit den beiden Gebäuden im Mündungsbereich des Hanfbaches ( Frankfurter Straße 45 und 51 ) realisiert.

Da es derzeit keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Hiernach müssen sich die Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Mit seiner Grundfläche und einer Firsthöhe von 110,98 ü. NN fügt sich das an der Frankfurter Straße geplante Gebäude in die dort vorhandene Gebäudestruktur ein. Dies ist anschaulich in der beigefügten Ansicht , die die angrenzenden Gebäuden entlang der Frankfurter Straße bis zur Ecke „Hanfbach“ dargestellt, erkennbar.

Durch das zurückversetzte oberste Geschoss wird die Traufkante des benachbarten Gebäudes aufgenommen und das Gebäude wird im Straßenraum dreigeschossig wahrgenommen, ähnlich dem Gebäude Frankfurter Straße 45 ( Eckbereich Frankfurter Straße / Hanfbach ).

Durch die im Erdgeschoss geplante gewerbliche Nutzung wird das städtebaulichen Ziel einer Mischnutzung entlang der Frankfurter Straße weiter verfolgt.

Das Gebäude entlang der Sieg ist auch als 3-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss geplant und liegt mit einer Höhe von 109,26 ü. NN ca. 1,70 m tiefer als das südlich gelegene Gebäude. Der rückwärtige Bereich der Frankfurter Straße zur Sieg ist derzeit von Wohn - und Nebengebäuden geprägt, städtebauliches Ziel ist es, diesen Bereich mit Wohnnutzung aufzuwerten .

Gemeinsam mit dem Gebäude Frankfurter Straße 45, das zur Sieg hin eine Höhe von 112,49 ü. NN und eine Traufkante von 109,97 ü. NN aufweist, werden so die städtebaulich gewünschten Akzente an den „Quartiersecken“ gesetzt.

Die beiden geplanten Gebäude fügen sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein und entsprechen den städtebaulichen Zielen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 01.14 A Hennef ( Sieg ) Siegufer / Frankfurter Straße .

Hennef ( Sieg ), den 09.03.2010

Klaus Pipke

Hennef (Sieg), den 09.03.2010  
In Vertretung