



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2011/2297  
**Datum:** 03.05.2011

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

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss "Östlicher Stadtrand"	21.06.2011	öffentlich

### Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.47 - Astrid-Lindgren-Straße Nord  
Änderung des städtebaulichen Konzepts im 3. Cluster

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss „Östlicher Stadtrand“ des Rates der Stadt Hennef beschließt:  
Der Änderung des städtebaulichen Konzepts im 3. Cluster wird zugestimmt.**

### Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 01.47 – Astrid-Lindgren-Straße Nord wurde am 29.05.2009 rechtskräftig.

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es zur städtebaulichen Idee:

*„Die Neubebauung ist als 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung als Einfamilienhausbebauung mit Nebengebäuden geplant.*

*Um dem hohen Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern in qualitätsvoller Lage gerecht zu werden, gruppieren sich am nördlichen und westlichen Plangebietsrand um kleine Wohnhöfe Einfamilienhäuser auf großzügigen Gartengrundstücken. Es werden so insgesamt 6 kleine Hofquartiere geschaffen, die durch Anordnung und Lage ihren besonderen Charakter erhalten. Durch die Garagen und Nebengebäude werden Hofformen gebildet, ohne dass es zu konstruktiv aufwendigen Sonderkonstruktionen kommt. Die Anordnung der Häuser ermöglicht an vielen Stellen Ausblicke in den Landschaftsraum des Siegtales. Durch die Festsetzungen der Dachform als Flachdach oder Pultdach sollen hier moderne Architekturformen ermöglicht*

werden in dem sie in ortsbildprägender Anzahl vorkommen. Im übrigen Stadtgebiet ist dies aufgrund der vorherrschenden Struktur nicht möglich.

*Im zentralen Bereich des Plangebiets werden vier clusterartige Quartiere gebildet, die sich um private grüne Gemeinschaftshöfe entwickeln. Hier ist es beabsichtigt, durch möglichst offene Festsetzungen in der baulichen Entwicklung verschiedene Haustypen zu ermöglichen. Auf diese Weise können – je nach Anforderung - unterschiedliche Wohnwünsche realisiert werden. Mit diesen "Wechselflächen" kann auf die demographische Entwicklung (Zunahme der "Generation 50+") auf besondere Wohnformen ("Mehrgenerationenwohnen") sowie auf familienfreundliches Wohnen ("EFH-Wohnen für junge Familien") reagiert werden, ohne dass der Bebauungsplan hierzu bereits zu starre Festsetzungen trifft.*

*Der Entwurf erhält durch diese Flexibilität und durch das mögliche Reagieren auf zukunftsfähige Bau- und Wohnformen eine besondere Qualität. Besonderes Merkmal dieser Flächen sind gemeinschaftlich nutzbare Grundstücksanteile. Die inneren Flächen werden – um einen möglichst hohen Variantenreichtum zu erhalten – in ihrer exakten Lage nicht festgesetzt. Da Geh- und Leitungsrechte erst mit der grundbuchlichen Eintragung rechtswirksam werden, kann an dieser Stelle im Bebauungsplan auf eine exakte Vermaßung der Lage verzichtet werden ohne eine Rechtsunsicherheit zu erhalten. Sie können bei der weiteren Realisierung geringfügig entsprechend den oben gezeigten Bauungsalternativen verändert werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Da diese Flächen dem gemeinschaftlichen Aufenthalt dienen, sind sie im Sinne des § 21a BauNVO i. V. mit § 19 Abs. 3 BauNVO bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) mitzurechnen.“*

Die Fläche des 3. Clusters war seit Frühjahr 2009 für das Mehrgenerationenwohnprojekt reserviert. Bedauerlicherweise hat sich die Gruppe des Mehrgenerationenwohnprojektes „Sonnenau“ aufgelöst.

Wie bereits in den anderen drei Clustern, sollen nun auch hier einzelne Interessenten angesprochen werden, da so eine zügige Vermarktung gewährleistet ist. Da die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern nach wie vor sehr hoch ist und auch im Bebauungsplan „Im Siegbogen Süd“ alle Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser reserviert sind, sollen im dritten Cluster vier Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser angeboten werden. Daneben wird auch verdichtetes Wohnen in Form von Reihenhausbebauung und Doppelhäusern, so wie es der Bebauungsplan vorsieht, angeboten.

Der geänderte städtebauliche Entwurf ist der Beschlussvorlage beigefügt.

Da der Bebauungsplan im WA 4 Hausgruppen und Doppelhäuser festsetzt, sollen hier die Baugenehmigungen für die freistehenden Einfamilienhäuser im Rahmen der Befreiung nach § 31 BauGB erteilt werden.

### Auswirkungen auf den Haushalt

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

### Mitzeichnung:

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

Hennef (Sieg), den 03.05.2011  
In Vertretung

### Anlagen

Ursprüngliches städtebauliches Konzept vom 12.09.2007  
Geändertes städtebauliches Konzept vom 21.04.2011