



# Hennef

DER BÜRGERMEISTER

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Tagesordnung ist beigefügt.

Hennef, den 09.06.2011

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Ecke  
Ausschussvorsitzender

<b>Gremium</b>		
Ausschuss "Östlicher Stadtrand"		
<b>Wochentag</b>	<b>Datum</b>	<b>Uhrzeit</b>
Dienstag	21.06.2011	17:00
<b>Sitzungsort</b>		
Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef		

**Dieses Deckblatt gilt ab einer halben Stunde vor Sitzungsbeginn und während der Sitzungszeit als Parkschein für die Rathaustiefgarage.**

**Legen Sie das Deckblatt gut sichtbar in Ihr Fahrzeug.**



<b>Tagesordnung</b>		
<b>TOP</b>	<b>Beratungsgegenstand</b>	<b>Anlagen</b>
	<b>Öffentliche Sitzung</b>	
1	Beschlussvorlagen	
1.1	Bebauungsplan Nr. 01.47 - Astrid-Lindgren-Straße Nord Änderung des städtebaulichen Konzepts im 3. Cluster	Anlage 1
1.2	Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) - Acht Höfe , 1. vereinfachte Änderung Aufstellungsbeschluss	Anlage 2
1.3	Straßenbau "Im Siegbogen"; Acht Höfe Vorstellung der geänderten Entwurfsplanung	Anlage 3
2	Anfragen	
3	Mitteilungen	
	<b>Nicht öffentliche Sitzung</b>	
4	Beschlussvorlagen	
5	Anfragen	
6	Mitteilungen	



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung

**TOP:** \_\_\_\_\_

**Vorl.Nr.:** V/2011/2297

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

**Datum:** 03.05.2011

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 Bebauungsalternativen 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 beigelegt.

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

Keine Auswirkungen	Kosten der Maßnahme
	Sachkosten: □□□□□ €
Jährliche Folgekosten	Personalkosten: □□□□□ €
Maßnahme zuschussfähig	Höhe des Zuschusses □□□□□ € □□□□□ %

Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,

HAR: □□□□□ €

Haushaltsstelle: □□□□□

Lfd. Mittel: □□□□□ €

Bewilligung außer- oder überplanmäßiger  
Ausgaben erforderlich

Betrag: □□□□□ €

Kreditaufnahme erforderlich

Betrag: □□□□□ €

Einsparungen

Betrag □□□□□ €

Jährliche Folgeeinnahmen

Art: □□□□□

Höhe: □□□□□ €

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:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

□□□□□

□□□□□

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

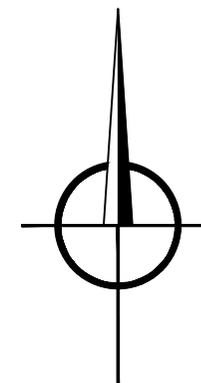
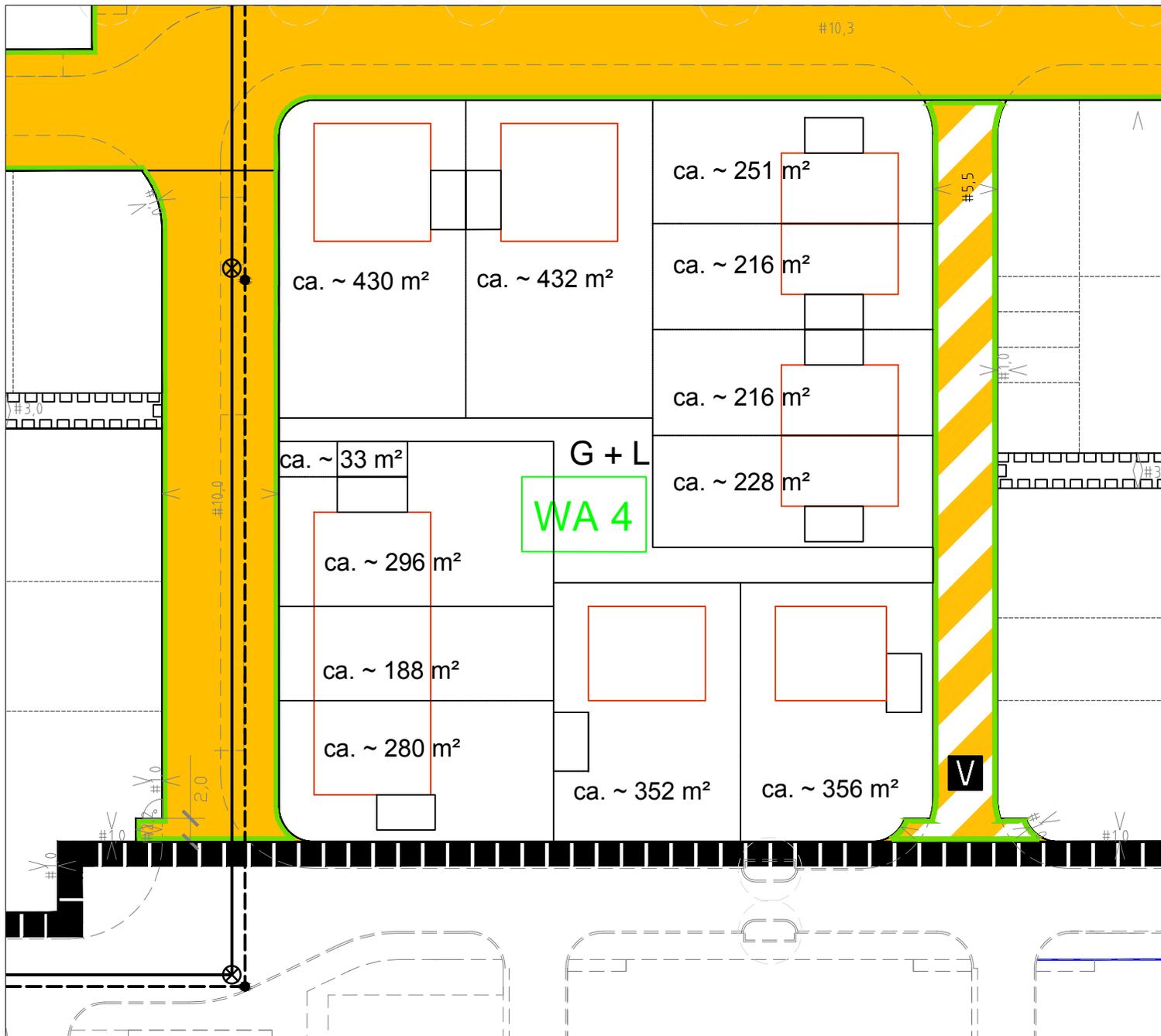
Hennef (Sieg), den 03.05.2011

In Vertretung

### Anlagen

Ursprüngliches städtebauliches Konzept vom 12.09.2007

Geändertes städtebauliches Konzept vom 21.04.2011



Amt für Stadtplanung  
und -entwicklung

Auszug aus dem Bebauungsplan  
Nr. 01.47 Astrid-Lindgren-Str. Nord

Stand: 21.04.2011 / Fehlemann



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung

**TOP:** \_\_\_\_\_

**Vorl.Nr.:** V/2011/2296

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

**Datum:** 03.05.2011

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

### Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) - Acht Höfe , 1. vereinfachte Änderung  
Aufstellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss „Östlicher Stadtrand“ des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

**Gemäß § 13 i. V. m. § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), wird der Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe, 1. vereinfachte Änderung aufgestellt.**

**Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Striefen, Flur 4, die Flurstücke Nr. 469, 470, 471, 472, 473 und 502 tw. und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.**

### Begründung

#### Begründung für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe nicht berührt. Ebenso wird die städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise tangiert.

Der Bebauungsplan Nr. 01.46 – Acht Höfe wurde am 12.07.2006 rechtskräftig.

Im Rahmen des Programms „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ wurde eine Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen ermöglicht. Am 25.02.2010 wurde der Auswahlkommission der EnergieRegionNRW der Bebauungsvorschlag des Büros Protec Futur 2001 GmbH vorgestellt. Im Anschluss erhielt das Projekt den „Status Klimaschutzsiedlung in

Planung“ durch die Auswahlkommission verliehen. Die Vermarktung mit Reihenhäusern erwies sich in der nun über ein Jahr andauernden Akquisephase als sehr schwierig, so dass das Konzept in der auch zulässigen Festsetzungsmöglichkeit von Doppelhäusern umgeplant wurde. Dadurch veränderte sich allerdings der Zuschnitt der Grundstücke, so dass die innere Erschließung nicht mehr mit der festgesetzten Lage im Bebauungsplan übereinstimmt.

Die Parkierung wird nun nicht mehr im Hofinneren, sondern auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen, so dass hier eine großzügigere Bebauung mit größeren Gärten möglich wird.

Die Nachfragesituation hat sich aufgrund der geänderten Planung sehr verbessert, so dass nun schon erste Kaufverträge abgeschlossen werden konnten. Insgesamt liegen für den Bereich der Klimaschutzsiedlung bereits zwei beurkundete Kaufverträge vor sowie vier vorbereitete Kaufverträge, die kurzfristig beurkundet werden. Daneben liegen zwei Grundstücks-reservierungen vor.

Mit der Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen werden gleichzeitig auch die Baugrenzen und die Festsetzungen von Carports und Garagen angepasst. Auch hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden von den Änderungen nicht berührt.

Der zugrunde liegende planerische Grundgedanke bleibt auch durch die Änderung des Bebauungsplanes erhalten.

Daneben wird bei einem der östlichen kleineren Höfe die WA-Fläche mit der öffentlichen Verkehrsfläche getauscht, um hier eine bessere Ausnutzbarkeit der geplanten Bebauung zu gewährleisten. Auch hier werden ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung betroffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird darüber hinaus auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach Anl. 1 zum UVG – Gesetz oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH – Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete) eintreten könnte.

Die Bebauungsplanänderung kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Das vereinfachte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Darüber hinaus bietet das vereinfachte Verfahren die Möglichkeit, von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, hiervon Gebrauch zu machen und für die Bebauungsplanänderung gleich die Offenlage gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses in der Sitzung am 21.06.2011 wird der Bebauungsplan geändert und dem Ausschuss „Östlicher Stadtrand“ in der darauffolgenden Sitzung vorgestellt, in der dann auch der Offenlagebeschluss gefasst werden soll.

## **Auswirkungen auf den Haushalt**

Keine Auswirkungen

Kosten der Maßnahme

Jährliche Folgekosten	Sachkosten: □□□□□ €
	Personalkosten: □□□□□ €
Maßnahme zuschussfähig	Höhe des Zuschusses □□□□□ € □□□□□ %
Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,	HAR: □□□□□ €
Haushaltsstelle: □□□□□	Lfd. Mittel: □□□□□ €
Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich	Betrag: □□□□□ €
Kreditaufnahme erforderlich	Betrag: □□□□□ €
Einsparungen	Betrag □□□□□ €
Jährliche Folgeeinnahmen	Art: □□□□□ Höhe: □□□□□ €
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 31.05.2011

Klaus Pipke

**Anlagen**

Darstellung Geltungsbereich  
 Städtebauliches Konzept, Büro sgp, Stand: 24.03.2005  
 Bebauungskonzept der Höfe zwischen der Clemens-Brentano-Straße und  
 der Hans-Christian-Andersen-Straße

Bebauungskonzept und Parzellierungsplan für den Hof östlich der  
Hans-Christian-Andersen-Straße

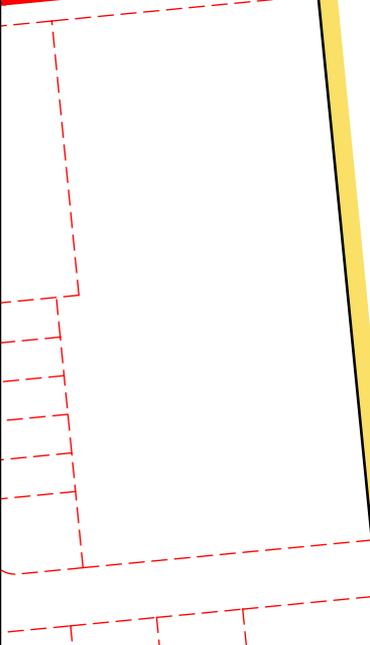
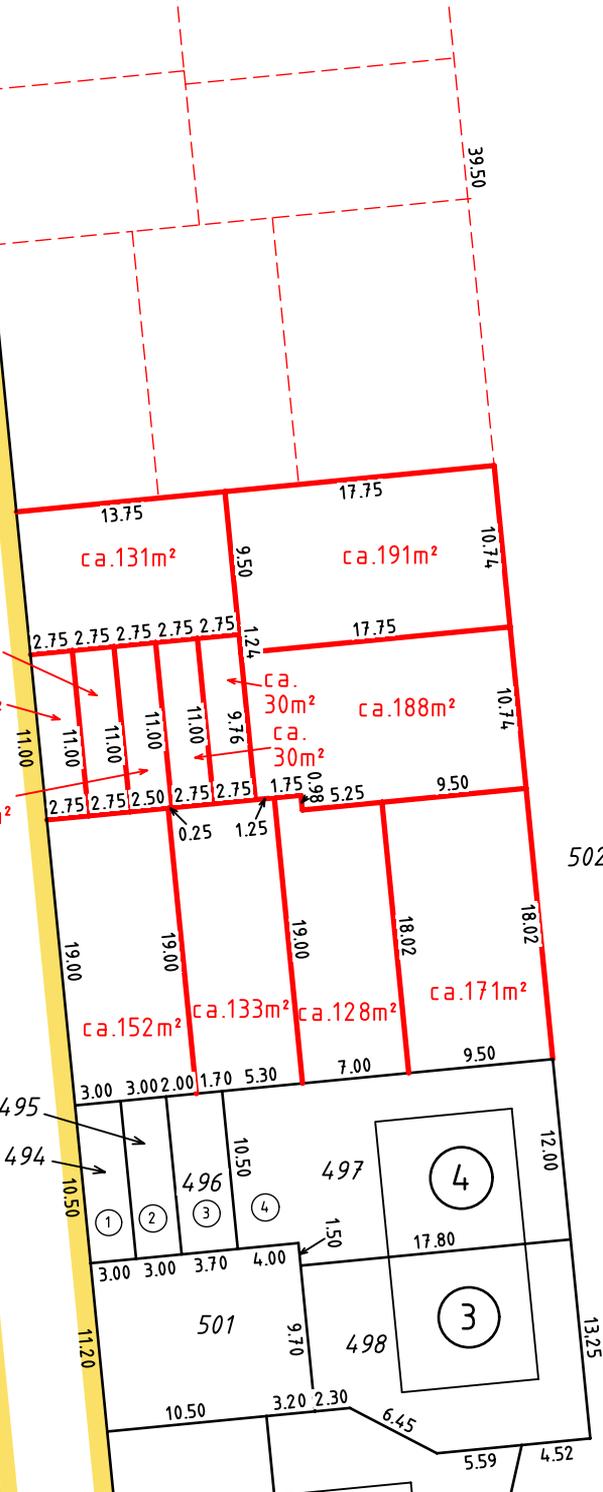
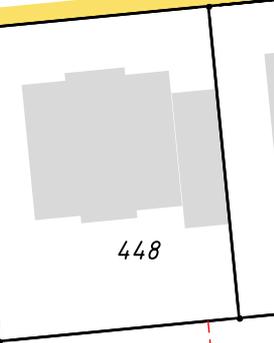
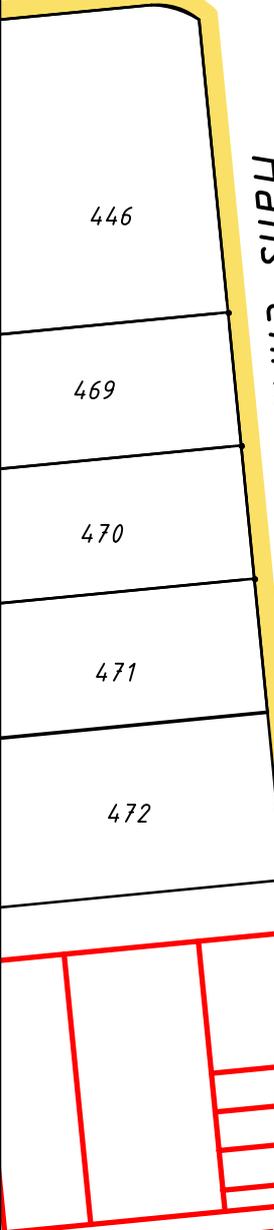


Hennef-Siegbogen  
Teilungsentwurf  
Hof 9

Maßstab : 1:500

Troisdorf, den 15.03.2011

Hans-Christian-Andersen-Straße







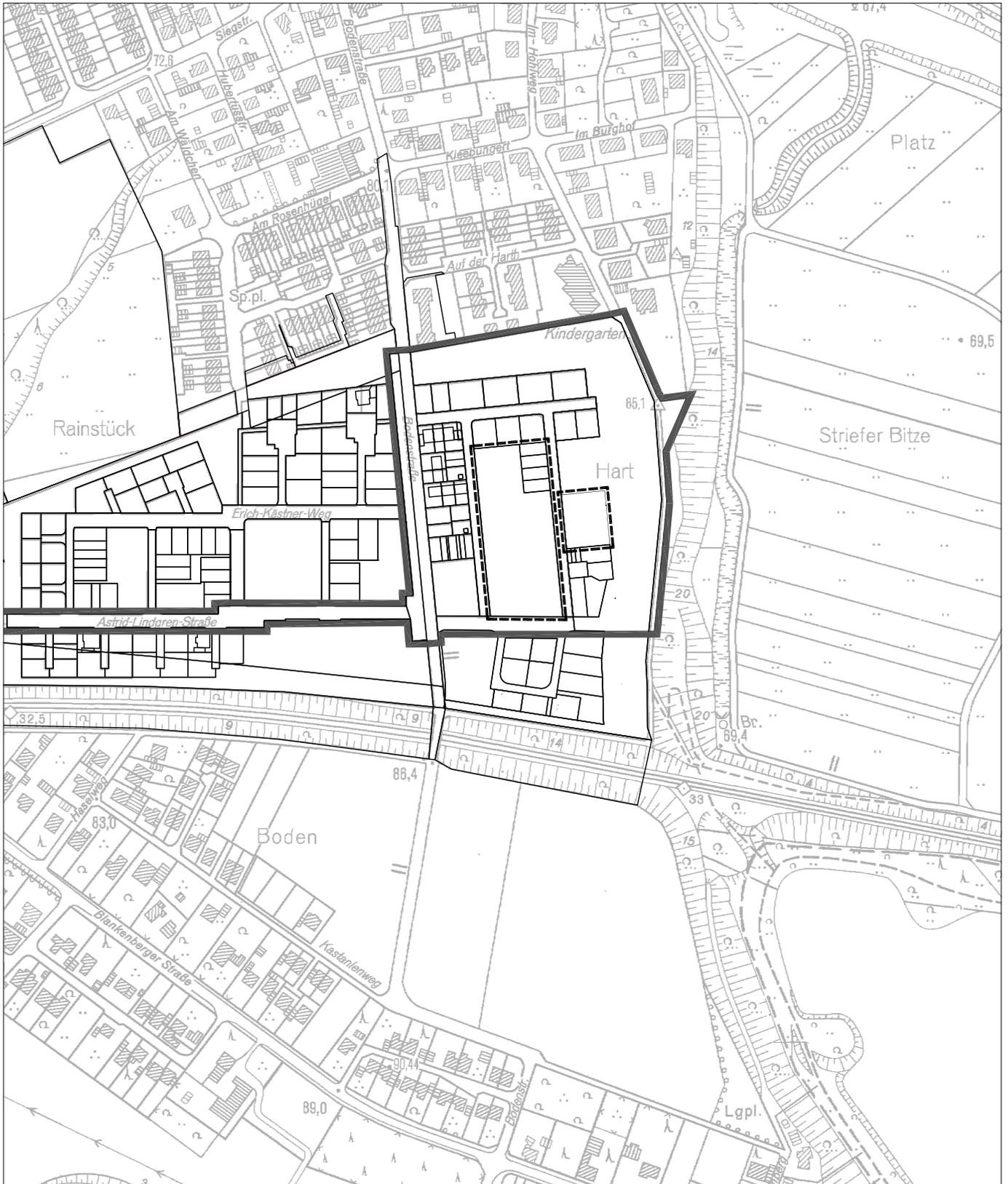
Dipl.-Ing. Rolf Apel  
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
 Hitzbroicher Weg 43 · 53844 Troisdorf  
 Tel 02241/149452-0 · Fax 02241/149452-23  
 Internet: www.vermessung-apel.de  
 e-mail: info@vermessung-apel.de



Teilungsentwurf Protec  
 Maßstab 1: 250  
 Troisdorf, den 05.05.2011

Wilhelm-Busch-Straße

# 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) - Acht Höfe



**—————** Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46

Amf für Stadtplanung und -entwicklung

**- - - - -** Geltungsbereich der 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 01.46

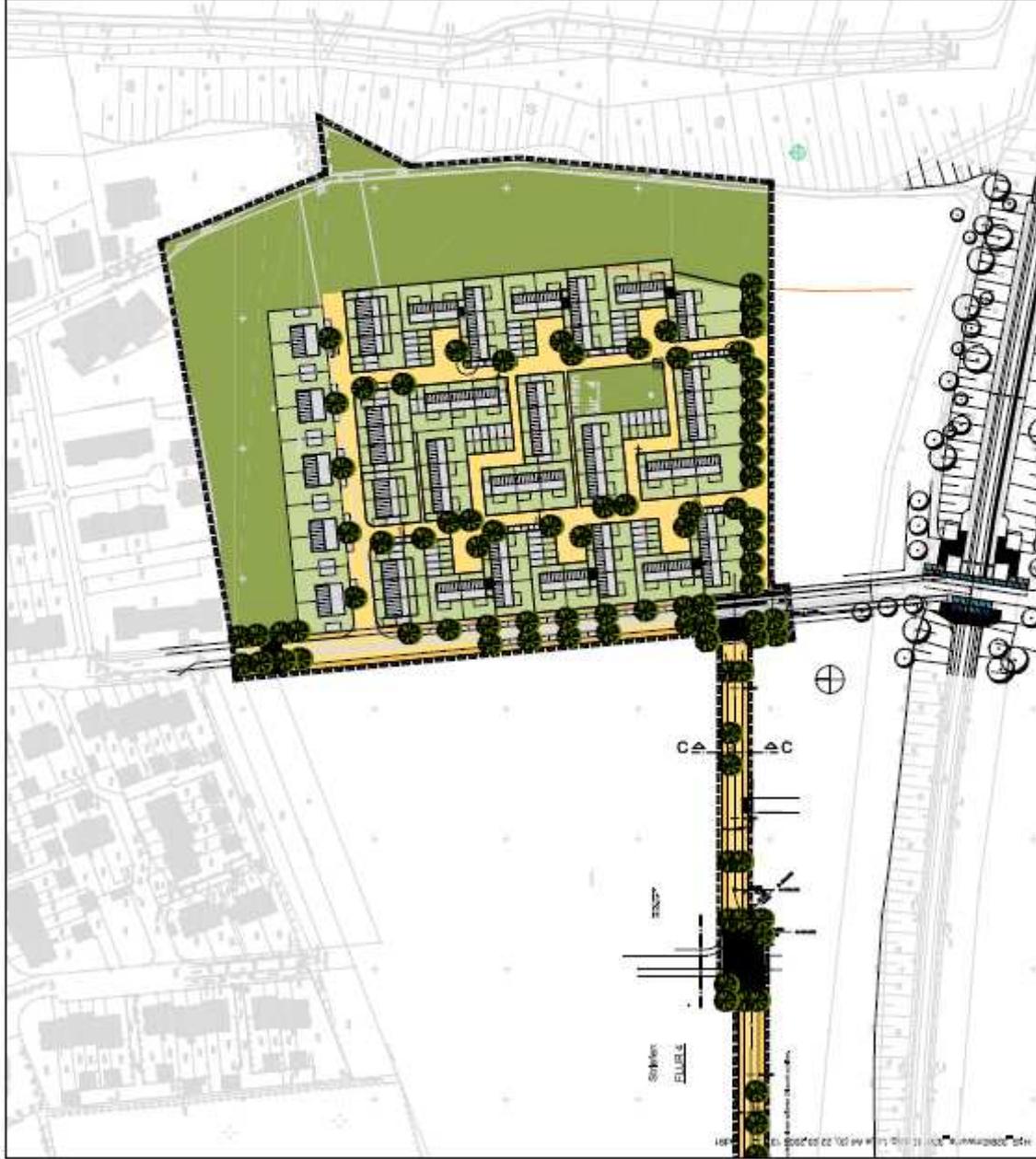
M 1:2500

# STADT HENNEF

Städtebauliches Konzept

Bebauungsplan 01.46

-Acht Höfe-



Vorentwurf gemäß § 3 (1), § 4 (1) BauGB

Datum: 24.03.2005

SGP

ARCHitekten + STADTPLANER  
Immerhöfener Straße 10, 30559 Hannover, Tel. 0511 20225  
MECKENHEIM / SCHNITZLER / HANNOVER

Neuer Markt 15  
53340 Wackerheide  
Tel. 02225 - 2077  
Fax: 02225 - 17301



# Beschlussvorlage

**Amt:** Stadtbetriebe Hennef (AöR) - Tiefbau

**TOP:** \_\_\_\_\_

**Vorl.Nr.:** V/2011/2333

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

**Datum:** 08.06.2011

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

## Tagesordnung

Straßenbau "Im Siegbogen"; Acht Höfe  
Vorstellung der geänderten Entwurfsplanung

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss „Östlicher Stadtrand“ beschließt:

1. der vom Ingenieurbüro Kreuzer & Guttman vorgestellten geänderten Entwurfsplanung für das Erschließungsgebiet „Acht Höfe“ wird zugestimmt.
2. auf Grundlage der Entwurfsplanung ist die Ausführungsplanung zu erstellen.
3. Die Maßnahme ist auszuschreiben und zu vergeben.

## Begründung

Auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanes BP 01.46 (Acht Höfe) musste die Entwurfsplanung diesbezüglich angepasst werden.

Das Ingenieurbüro Kreuzer + Guttman GmbH wird die Planung dem Ausschuss „Östlicher Stadtrand“ in seiner Sitzung am 21.06.2011 zur Beratung und Beschlussfassung vorstellen.

Hennef (Sieg), den 08.06.2011  
In Vertretung

R. Stenzel

Techn. Geschäftsführer