



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2021/2646  
**Datum:** 21.01.2021

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

| Gremium                               | Sitzung am | Öffentlich / nicht öffentlich |
|---------------------------------------|------------|-------------------------------|
| Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen | 25.02.2021 | öffentlich                    |

### Tagesordnung

Bebauungsplan und Veränderungssperre für den Bereich Frankfurter Straße/ Lindenstraße/ Mozartstraße;  
Antrag der CDU-Fraktion, der FDP-Fraktion und der Fraktion Die Unabhängigen vom 20.01.2021

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

Der vorgeschlagenen Vorgehensweise der Verwaltung wird zugestimmt.

### Begründung

Auf den beigefügten Antrag der CDU-Fraktion, der FDP-Fraktion und der Fraktion Die Unabhängigen vom 20.01.2021 wird verwiesen. Darin wird für den in der Anlage dargestellten Bereich die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans bzw. die Aktualisierung des in diesem Bereich bereits vorhandenen, aber inhaltlich veralteten Bebauungsplanes beantragt.

Hintergrund ist die (bisher nur informell bekannte) Absicht des Grundstückseigentümers zu einer Nachverdichtung entlang der Frankfurter Straße/Lindenstraße/Mozartstraße durch Aufstockung der vorhandenen Gebäude bzw. durch Neubauten und damit zur Unterbringung weiterer Wohnungen/gewerblicher Nutzungen sowie einer Nachverdichtung im Blockinnenbereich mit 3 Mehrfamilienhäusern (mit 3 Geschossen + Staffelgeschoss), wie ein informell der Verwaltung zur Kenntnis gegebenes Planungskonzept von August 2019 vorsah. Durch diese Nachverdichtung im Innenbereich entstünde ein deutlich höherer Grünanteil auf der Fläche, als dies derzeit im Bestand der Fall ist. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt gemäß Konzept von August 2019 in einer Tiefgarage.

Der Flächennutzungsplan von 2018 stellt die im Antrag der CDU-Fraktion, der FDP-Fraktion und der Fraktion die Unabhängigen genannte Fläche als Gemischte Bauflächen dar.

Das Planungskonzept würde daher der Darstellung im Flächennutzungsplan (Gemischte Baufläche) entsprechen.

Für den Bereich Mozartstraße/Burggasse/Frankfurter Straße/Lindenstraße liegt bereits ein Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 01.27 vom 07.09.1998 vor. Dieser wurde am 18.12.1998 bekannt gemacht. Neben einer Bürgerinfo am 12.05.1999 wurde die frühzeitige Beteiligung vom 13.05.-23.05.1999 durchgeführt. Seitdem ruht das Verfahren. Der Geltungsbereich beinhaltet auch die im o. g. Antrag benannten Flächen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens sollte die bauliche Verdichtung entlang der Mozartstraße sein. Mit dem Aufstellungsbeschluss sollten im Zusammenhang mit dem damaligen Stadtentwicklungskonzept städtebauliche Ziele, insbesondere über Art und Maß der baulichen Nutzung formuliert werden. Es sollte die Möglichkeit einer Plansicherung geschaffen werden, um bei Baugesuchen, die nicht dem gewünschten städtebaulichen Ziel entsprechen, von einer Zurückstellung Gebrauch machen zu können. Verträgliche Erweiterungen bzw. Neubauvorhaben sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses weiterhin gem. § 34 BauGB möglich. So entstanden auf der Genehmigungsgrundlage des § 34 BauGB zwei Mehrfamilienhäuser (Mozartstraße 11 und Burggasse 2 und 4) und der Anbau am ehemaligen Standort der Volksbank angrenzend zur Wasserburg.

Auch wenn die in dem Bebauungsplan Nr. 01.27 vorgesehene Nutzung als Kerngebiet nicht mehr dem heutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Stand entspricht, ist dennoch der Aufstellungsbeschluss von 1999 weiterhin, bis zu seiner Aufhebung durch den zuständigen Fachausschuss, gültig.

Für einen Teilbereich wurde der Bebauungsplan Nr. 01.62 Lindenstraße/Mozartstraße aufgestellt und zum Abschluss gebracht, da hier das Planungserfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vorlag. Mit dem Bebauungsplanverfahren wurde entlang der Lindenstraße die Realisierung eines Gebäudekomplexes mit einer Mischnutzung aus Einzelhandel und Wohnen ermöglicht. Hierzu wurden auch ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die im Bebauungsplanvorentwurf Nr. 01.27 vorgesehene Nutzung als Kerngebiet ließe die in dem Plankonzept vorgesehene überwiegende Wohnnutzung im Plangebiet nicht zu. Eine Nachverdichtung mit dem Fokus auf Wohnnutzung steht daher dem Bebauungsplanvorentwurf Nr. 01.27 entgegen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans und den Erlass einer Veränderungssperre sind im Baugesetzbuch (BauGB) klar geregelt. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden u.a. Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Wenn der Plan nicht erforderlich ist, ist er unwirksam. Darüber hinaus sind Festsetzungen in einem Bebauungsplan als „Negativplanung“ unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern nur vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung zu verhindern. Bei dem Erlass einer Veränderungssperre muss die Gemeinde bereits positive Vorstellungen über die Inhalte des zugrundeliegenden Bebauungsplans entwickelt haben, d.h., es muss ein Mindestmaß dessen erkennbar sein, was Inhalt des aufzustellenden Bebauungsplans sein soll. Die Planung muss auf einer positiven Planungskonzeption beruhen, die nicht vorgeschoben sein darf.

Im vorliegenden Fall gibt es derzeit für den Bereich Frankfurter Straße/ Lindenstraße/ Mozartstraße abgesehen von dem inhaltlich zwar veralteten, nach wie vor aber gültigen

Aufstellungsbeschluss von 1999 keine positiv formulierten städtebaulichen Ziele. Weder liegen von Verwaltungsseite von der aktuell vorhandenen städtebaulichen Bestandssituation abweichenden Planungsziele vor, die zur ihrer Umsetzung ein Bauleitplanverfahren erforderlich machen würden, noch werden in dem o.a. Antrag explizit solche genannt.

Allerdings handelt es sich bei der in Diskussion befindlichen Fläche, wie im Antrag richtiger weise beschrieben, um ein „sehr großes innenstädtisches Areal“ von entsprechender Bedeutung für die Stadtentwicklung des Zentralortes Hennef. Laut Antrag soll nicht nur durch eine „verwaltungsinterne Bearbeitung eines Bauantrages über die Art und Weise einer Bebauung, über die Baudichte oder über die Anzahl von Stellplätzen auf eines solch großen und wichtigen innerstädtischen Fläche“ entschieden werden. „Ohne die Erstellung eines Bebauungsplans“ sei „eine Beteiligung der Politik oder der interessierten Bevölkerung“ nicht möglich.

Die Planungshoheit über die städtebauliche Entwicklung ihres Gemeindegebietes liegt unzweifelhaft bei der Stadt Hennef. Um zu positiven und damit im Zweifelsfalle auch gerichtlich belastbaren Planungszielen für das Areal zu kommen, ist allerdings einerseits Zeit für eine weiterführende Diskussion im politischen Raum und planerisches Handeln der Verwaltung nötig. Andererseits sollte im Idealfall die Planung für das Areal im Konsens mit dem Grundstückseigentümer geschehen, so dass es letztendlich nicht zum Einsatz von Planungssicherungsinstrumenten kommen muss. Auf diese Weise erreichen sowohl die Stadt als auch der Vorhabenträger/Grundstückseigentümer am ehesten eine konfliktarme, zielgerichtete und auch verhältnismäßig zeitnahe Entwicklung der Fläche.

Um Informationen über den Planungstand und die aktuellen Absichten des Grundstückseigentümers zu erhalten, hat die Verwaltung diesen vor der Sitzung des Planungsausschusses zum Gespräch gebeten, so dass in der Sitzung über das Gesprächsergebnis berichtet werden kann. In der Sitzung könnten dann auf Basis dieser Erkenntnisse positive Planungsziele für das Areal diskutiert und ggfs. beschlossen werden, so dass die Verwaltung anschließend einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit belastbaren Planungszielen vorbereiten kann.

In dem Antrag wird weiter ausgeführt, dass „das Erlassen einer Veränderungssperre die einzige Möglichkeit“ zu sein scheint, „**vor** Einreichen eines Bauantrages in ausreichender Weise einen Bebauungsplan aufstellen und diskutieren zu können“.

Ein solch unmittelbarer Handlungsdruck besteht nicht zwingend im Vorfeld eines noch nicht eingereichten Bauantrags, der „auf Verdacht“ einem anderweitigen politischen Ziel der Stadtentwicklung entgegenstehen könnte.

Gerade für den Fall, dass die Gemeinde von einem solchen Bauantrag überrascht wird, hat der Gesetzgeber im BauGB ausreichend Handlungsoptionen verankert, um im Anschluss an den Eingang eines solchen Bauantrages noch ausreichend Zeit für kommunales Planen zu haben. Konkret sind dies die Planungssicherungsinstrumente Zurückstellung von Baugesuchen und Veränderungssperre.

Auf dieser gesetzgeberischen Basis entscheidet gemäß der Zuständigkeitsregelung für die Ausschüsse vom 09.11.2020 der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen über die Anträge auf Zurückstellung von Baugesuchen, bei Bauanträgen im Geltungsbereich von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren ggfs. über die Weiterverfolgung oder die Abweichung von den Planungszielen und schließlich über die Neuaufstellung von Bebauungsplänen in Verbindung mit Veränderungssperren.

Daher würde ein Bauantrag auf dem Areal Frankfurter Straße/Lindenstraße/Mozartstraße der politischen Diskussion nicht vorenthalten, sondern dem Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen vorgelegt, so dass dieser wie beschrieben mit dem Einsatz der

Planungssicherungsinstrumente auf den Antrag reagieren könnte.

### Auswirkungen auf den Haushalt

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen           | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten                   | Sachkosten: €                                |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig                  | Personalkosten: €                            |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | Höhe des Zuschusses €                        |
| Haushaltsstelle:   | %  |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger | HAR: €                                       |
| Ausgaben erforderlich  | Lfd. Mittel: €                               |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich             | Betrag: €                                    |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen                            | Betrag: €                                    |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen                | Betrag: €                                    |
|  | Art:   |
|  | Höhe: €                                      |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen                             |  |

Hennef (Sieg), den 01.02.2021

Mario Dahm  
Bürgermeister

### Anlagen:

- Antrag der CDU-Fraktion, der FDP-Fraktion und der Fraktion Die Unabhängigen vom 20.01.2021
- Übersichtsplan
- Bebauungsplanvorentwurf Nr. 01.27 Hennef (Sieg) – Mozartstraße/Burggasse/Frankfurter Straße/Lindenstraße  
Verfasser: Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung Hans-Joachim Hamerla  
Stand: März 1999
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 01.27/Änderung 01.15 – Variante 1  
Hennef Zentrum – Bereich Mozartstraße  
Verfasser: Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung Hans-Joachim Hamerla  
Stand: Januar 1999