



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2021/2669  
**Datum:** 15.01.2021

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

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	02.03.2021	öffentlich

### Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 02.2 Hennef – Allner Dorf  
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz beschließt:**

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.2 Hennef – Allner Dorf wird nicht zugestimmt.

### Begründung

**Planungsanlass**

Die beantragte Fläche liegt im Ortsteil Allner, südlich der Straße „Im Hagen“.

Entlang der Straße „Im Hagen“ findet sich eine straßenbegleitende, lockere Bebauung mit freistehenden Einzelwohnhäusern mit überwiegend tiefen Gartengrundstücken, die bis zur Böschung der BAB 560 reichen. Diese Grundstücksteile werden als Gärten genutzt, teilweise sind sie mit großen Bäumen bewachsen. Zwischen den Gärten und der Autobahnböschung verläuft ein tw. zugewachsener Trampelpfad.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die gesamte rückwärtige Fläche durchgängig als mögliche Wohnbaufläche geprüft. Damals wurde beschlossen, diese Fläche nicht als Wohnbaufläche darzustellen, da es im Stadtgebiet insgesamt deutlich geeignetere Flächen für Wohnen gibt. Erschließungstechnisch ist der Standort ungünstig. Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen liegen nur in der Straße „Im Hagen“. Kanal liegt nicht direkt in der Verlängerung der Dr.-Pagenstecher-Straße. Sonderbauwerke zur Entwässerung sind erforderlich, die nicht verhältnismäßig erscheinen. Negativ ist vor allem die Lage direkt an der Autobahn, die - neben der Fluglärmbelastung – zu Lärmkonflikten führt. Das FFH-Gebiet der Sieg befindet sich in direkter Nähe. Die Fläche ist vor diesem Hintergrund nicht geeignet für eine bauliche Entwicklung.



Die jetzt beantragte Fläche befindet sich teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Hennef (Sieg), 02.2 Allner Dorf. Betrachtet man den Bebauungsplan aus dem Jahr 1989, so stellt man fest, dass dieser ein straßenbegleitendes Baufeld entlang der Straße „Im Hagen“ festsetzt. Der nördliche Teil der Fläche ist heute planungsrechtlich betrachtet eine Baulücke, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes jederzeit entsprechend bebaut werden kann.

Für das rückwärtige Grundstück ist jedoch keine überbaubare Fläche ausgewiesen. Der südliche Teil der Grundstücke liegt teilweise bereits in der Anbauverbotszone der Autobahn.



Eine Bebauungsplanänderung wäre nur städtebaulich sinnvoll, wenn diese alle rückwärtigen Gartengrundstücke erfasst und neu ordnet und erschließt. Insofern würde eine Änderung des Bebauungsplanes nur für dieses eine Grundstück gegen die Grundzüge der Planung verstoßen, da für die weiteren Bereiche im Plangebiet Berufungsfälle eintreten können. In anderen Fällen im Hennefer Stadtgebiet, hier Heisterschoß Ostteil 10. Änderung oder Söven 13.9 „Am Frohnhof“ wurde im Änderungsverfahren der gesamte Innenblock neu geordnet und mit einer neuen, gemeinsamen Erschließung insgesamt nachverdichtet.

Die o.g. Beispielflächen waren allerdings schon im Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ dargestellt.



Bei einer möglichen rückwärtigen Bebauung ist der Wunsch nach Ruhe auf den benachbarten Grundstücken zu beachten. Durch eine Planänderung würde eine Situation entstehen, die zu bodenrechtlichen Spannungen in der Nachbarschaft führt. Eine Zufahrt von der Straße „Im Hagen“ wäre etwa 50m lang.

Gegenüber den übrigen Hinterliegern wirkt diese notwendige, lange Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze rücksichtslos. Der Bebauungsplan sieht vor, dass die Gartenflächen von Bebauung frei zu halten sind. Eine Erschließung von der Dr. Pagenstecher Str. aus ist ebenfalls städtebaulich nicht sinnvoll, weil diese hier mit einer Breite von 3,40m nicht mehr über eine Mindestbreite für eine gesicherte Erschließung verfügt. Die Dr. Pagenstecher Str. geht in einen Trampelpfad mit einer Breite von unter 3m über, was für eine Erschließung von Süden nicht ausreichend ist. Hier wäre außerdem Grunderwerb notwendig. Die ausreichend breite Erschließung kann nur unter Einbeziehung des letzten Eckgrundstückes erfolgen, von dem ein Stück des Vorgartens für die Erschließung abgetrennt werden müsste.

Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen, dem Antrag nicht zuzustimmen und den Bebauungsplan nicht zu ändern.

Hennef (Sieg), den 15.01.2021

In Vertretung

#### **Anlagen**

- Antrag vom 28.08.2020
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Skizzen:
  - Ausgangslage
  - Bebauungsmöglichkeit V1
  - Bebauungsmöglichkeit V2
  - Bebauungsmöglichkeit V3