



Hennef

DER BÜRGERMEISTER

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachträglich erhalten Sie zu meiner Einladung folgende Dokumente:

- eine weitere Beschlussvorlage im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans 01.16/1b Hennef- Nord (Ostteil) zur Ergänzung der Tagesordnung als TOP 1.2.1
- eine korrigierte Vorlage zu TOP 1.15 mit der Bitte um Austausch in Ihren Unterlagen

Die aktualisierte Tagesordnung ist beigelegt.

Hennef, den 18.02.2021

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Bettina Fichtner
Ausschussvorsitzende

Gremium		
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen		

Wochentag	Datum	Uhrzeit
Donnerstag	25.02.2021	17:00

Sitzungsort
Mehrzweckhalle Gesamtschule, Meiersheide 20, 53773 Hennef

Die Sitzung des Ausschusses wird in der Mehrzweckhalle Meiersheide stattfinden. Sie kann auf Grund der aktuellen Corona Pandemie kurzfristig abgesagt werden. Bitte informieren Sie sich im Internet oder telefonisch unter der 02242/888-0.

Sofern die Sitzung stattfindet, müssen besondere Schutzmaßnahmen (Mund-Nase-Bedeckung, Besucherregistrierung, Einzeltische, Händedesinfektion) eingehalten werden.

Sofern Sie die Sitzung besuchen möchten, melden Sie sich bitte bis 25.02.2021, 12:00 Uhr per E-Mail an Karin.Nikolaizik@hennef.de an. Ausschussmitglieder müssen sich nicht anmelden.

Tagesordnung		
TOP	Beratungsgegenstand	Anlagen
	Öffentliche Sitzung	
1	Verpflichtung der sachkundigen Bürgerinnen und Bürger	
1	Beschlussvorlagen	
1.1	Bestellung einer Schriftführerin und deren Stellvertreterin	s. Teil 1 Anl. 1 der Einladung vom 21.01.2021
1.2	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.16/1B Hennef (Sieg) - Nord (Ostteil) im Bereich Kaiserstraße / Dickstraße 1. Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes 2. Beschluss über den Antrag	s. Teil 1 Anl. 2 der Einladung vom 21.01.2021
1.2.1	Einbeziehung von Grundstücksflächen in das Bebauungsplanverfahren zur Fortschreibung des Bebauungsplans 01.16/1b Hennef- Nord (Ostteil)	Anlage 2 A
1.3	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.15 Hennef (Sieg) - Beethovenstraße, Frankfurter Straße, Königstraße, Bundesbahn	s. Teil 1 Anl. 3 der Einladung vom 21.01.2021
1.4	3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) "Auf der Hochstadt" Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	s. Teil 1 Anl. 4 der Einladung vom 21.01.2021
1.5	Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung; Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) - Stoßdorf West; Erweiterung des Geltungsbereichs	s. Teil 1 Anl. 5 der Einladung vom 21.01.2021
1.6	Bebauungsplan Nr. 03.4 Stoßdorf - West Weitere Vorgehensweise zum Beteiligungsverfahren	s. Teil 1 Anl. 6 der Einladung vom 21.01.2021
1.7	Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung; 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven, Wippenhohner Straße; 1. Aufstellungsbeschluss 2. Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfes 3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	s. Teil 2 Anl. 7 der Einladung vom 21.01.2021
1.8	Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, Wippenhohner Straße, 13. Änderung 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Änderung des Geltungsbereichs 3. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan-Entwurfs 4. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	s. Teil 2 Anl. 8 der Einladung vom 21.01.2021
1.9	Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung; 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, Hanftalstraße 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	s. Teil 3 Anl. 9 der Einladung vom 21.01.2021

	(Empfehlung an den Stadtrat) 2. Beschluss des Bebauungsplan-Entwurfs 3. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	
1.10	Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef(Sieg) - Edgoven, 12. Änderung 1. Erneute Beratung und erneuter Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat) 3. Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)	s. Teil 3 Anl. 10 der Einladung vom 21.01.2021
1.11	Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung - Antrag nach § 16 BImSchG über die wesentliche Änderung der Anlage zum Brechen von bituminösen Straßenbaustoffen und Bauschutt vom 04.06.2019	s. Teil 3 Anl. 11 der Einladung vom 21.01.2021
1.12	Antrag nach § 16 BImSchG vom 04.06.2019 -Wesentliche Änderung der Anlage zum Brechen von bituminösen Straßenbaustoffen und Bauschutt- Neuordnung der Lagerflächen, hier Nachtrag / Änderung vom 05.05.2020	s. Teil 3 Anl. 12 der Einladung vom 21.01.2021
1.13	Rathausvorplatz inklusiv gestalten Antrag der CDU-Fraktion, der FDP-Fraktion und der Fraktion "Die Unabhängigen" vom 02.12.2020	s. Teil 3 Anl. 13 der Einladung vom 21.01.2021
1.14	Grundsatzbeschluss zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum; Antrag der SPD-Fraktion vom 07.12.2020	s. Teil 3 Anl. 14 der Einladung vom 21.01.2021
1.15	Bebauungsplan und Veränderungssperre für den Bereich Frankfurter Straße/ Lindenstraße/ Mozartstraße; Antrag der CDU-Fraktion, der FDP-Fraktion und der Fraktion Die Unabhängigen vom 05.01.2021	Anlage 15 NEU
1.16	Standort Fahrradstation/Fahrradparkhaus am Bf Hennef	Anlage 15 A
1.17	Antrag der CDU-Fraktion, FDP-Fraktion und Fraktion "Die Unabhängigen" vom 01.02.2021- Hausnummern Gartenstraße	Anlage 15 B
1.18	Straßenbenennung im Stadtgebiet von Hennef (Sieg) - Zentralort	Anlage 15 C
2	Anfragen	
3	Mitteilungen	
3.1	Antrag der Fraktion "Die Unabhängigen" vom 17.01.2020 zum aktuellen Sachstand Gewerbegebiet Kleinfeldchen	s. Teil 3 Anl. 16 der Einladung vom 21.01.2021
3.2	Sachstand Verbundprojekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch Interkommunales Landmanagement in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler)	s. Teil 1 Anl. 17 der Einladung vom 21.01.2021
	Nicht öffentliche Sitzung	
4	Beschlussvorlagen	
5	Anfragen	
6	Mitteilungen	



Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt: Bauordnung und Untere Denkmalbehörde
Vorl.Nr.: V/2021/2747
Datum: 15.02.2021

TOP: 1.2.1
Anlage Nr.: 2A

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

Tagesordnung

Einbeziehung von Grundstücksflächen in das Bebauungsplanverfahren zur Fortschreibung des Bebauungsplans 01.16/1b Hennef- Nord (Ostteil)

Beschlussvorschlag

Die Grundstücke Gemarkung Geistingen, Flur 7, Flurstücke 169, 170 und 177 werden in das Bebauungsplanverfahren zur Fortschreibung des Bebauungsplans 01.16/1b Hennef-Nord (Ostteil) einbezogen, sofern die beiden Vorhabenträger sich im Hinblick auf die Aufteilung der Planungskosten einig werden.

Begründung

Der Bebauungsplan Hennef (Sieg) 01.16/1b Hennef -Nord (Ostteil) sieht östlich der Kaiserstraße und nördlich des Kreisels Dick- und Kaiserstraße eine überbaubare Fläche mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet vor. Nördlich und östlich dieser Baufläche, zusätzlich begrenzt durch die Bundesautobahn A 560, liegt eine Fläche, für die der ursprüngliche Bebauungsplan die Festsetzung „Fläche für Erwerbsgärtnerei“ nennt.

Für eine Teilfläche (Gemarkung Geistingen, Flur 7 Flurstücke 23, 24 und 178) liegt nun ein städtebauliches Konzept eines Investors und seines Entwurfsverfassers zur Entwicklung von Wohnbauvorhaben mit dem Ziel der Fortschreibung des o.a. Bebauungsplans vor (TOP 1.2 der Ausschusssitzung für Stadtplanung und Wohnen am 25.02.2021).

Parallel dazu wurde für die Grundstücke Gemarkung Geistingen, Flur 7, Flurstücke 169 und 177 ein aktualisierter Bebauungsvorschlag vorgelegt. Im Rahmen eines Bauantrags für ein Ärztehaus im Vorfeld dieses aktualisierten Bebauungsvorschlags wurden mit dem Antragsteller Gespräche geführt, um die Situation entlang der Kaiserstraße bezüglich der Stellplätze für die gegenüberliegende Kindertagesstätte (postalische Adresse „Kaiserstraße 48“) zu verbessern.

Beantragt ist aktuell ein Ärztehaus, das nun durch eine Wohnbebauung ergänzt werden soll. Das nun vorgestellte Vorhaben ist aufgrund der Vielzahl notwendiger Befreiungen nach derzeit geltendem Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig.

Unter Berücksichtigung einer genehmigungsfähigen Bebauung verbliebe rückseitig einer

Bebauung entlang der Kaiserstraße allerdings ein Teilstück des Grundstücks Gemarkung Geistingen, Flur 7, Flurstück 177, welches weder durch den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan noch durch die geplante Änderung des Bebauungsplans als Baufläche erfasst wird. Die Verwaltung schlägt vor, den Änderungsbereich des geplanten Bebauungsplanverfahrens (gemäß TOP 1.2 der Ausschusssitzung am 25.02.2021) in westlicher Richtung bis zur öffentlichen Verkehrsfläche „Kaiserstraße“ zu erweitern, um eine ganzheitliche und in sich schlüssige Änderung der Bauleitplanung in diesem Teilbereich des Bebauungsplans erreichen zu können. Voraussetzung hier ist, dass sich die beiden Vorhabenträger im Hinblick auf die Übernahme der zusätzlich entstehenden Kosten einig 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	

Die Kosten des Verfahrens sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Bei planungsrelevanten Vorhaben

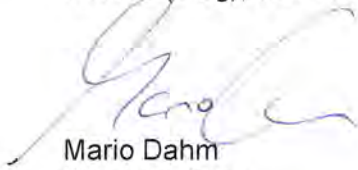
Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes	☐ überein	☒ nicht überein (siehe Anl.Nr.)
der Jugendhilfeplanung	☐ überein	☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name: Pahnke	Paraphe:	Name: Wittmer	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

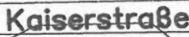
Hennef (Sieg), den 15.02.2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mario Dahm', is written over a faint, larger signature.

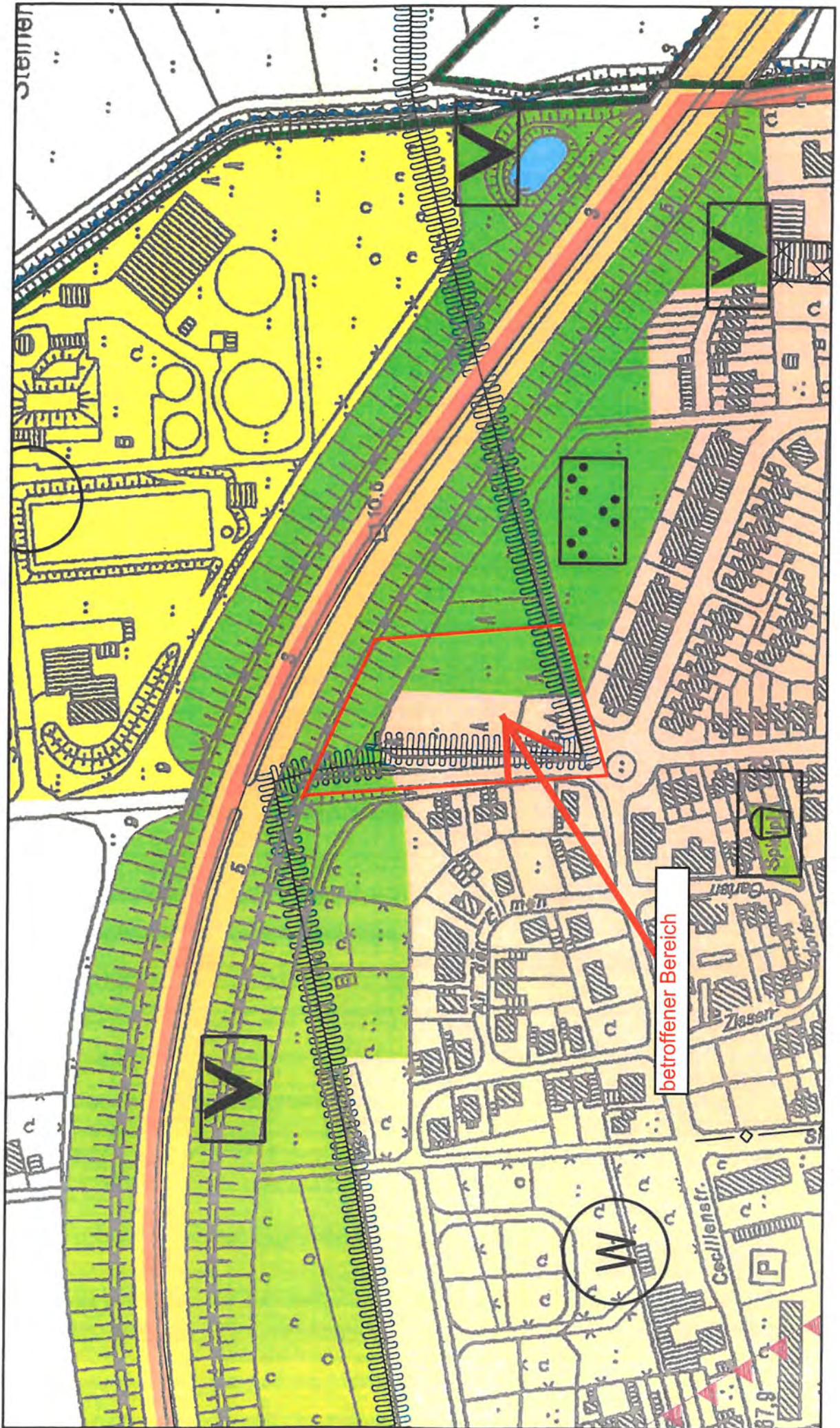
Mario Dahm
Bürgermeister

Anlagen

- Lageplan mit Darstellung Gebäudekorpus
- Auszug Flächennutzungsplan



Maßstab:	PLAN - Nr.:
1 : 500	VE 01





Beschlussvorlage

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

TOP: 1.15
Anlage Nr.: 15
neu

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 beigegeführten 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 richtigerweise 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 Planungsstand 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

- | | | |
|--|--|--------|
| ☒ 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 | | |

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



Bürgermeister der Stadt Hennef
Frankfurter Str. 97

53773 Hennef

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Hennef

FDP-Fraktion im Rat der Stadt Hennef

Fraktion „Die Unabhängigen“ im Rat
der Stadt Hennef

Hennef, den 21.1.2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit bitten wir Sie den nachfolgenden Antrag an den zuständigen Ausschuss zur Beratung und Beschlussfassung weiterzuleiten.

Antrag:

Für den Bereich Frankfurter Straße / Lindenstraße / Mozartstraße (Areal Kreissparkasse) wird ein Bebauungsplan erstellt. Auskunftsgemäß liegt hier bereits ein Aufstellungsbeschluss vor. Dieser ist veraltet und muss aktualisiert und wieder beschlossen werden.

Die Intention des Antrages ist mit der Leiterin des Planungsamtes vorbesprochen worden.

Begründung:

Für den innerstädtischen Bereich Frankfurter Straße / Lindenstraße / Mozartstraße existiert kein Bebauungsplan. Auskunftsgemäß liegt ein veralteter Aufstellungsbeschluss vor. Auf dieser Fläche befindet sich an der Frankfurter Straße die Kreissparkasse, weitere Geschäftsbauten bis hin zum Ladenlokal „Apollo-Optik“ und alle dazugehörigen Flächen inklusive des Parkplatzes bis zur Mozartstraße. Dieses sehr große innerstädtische Areal befindet sich vollständig im Eigentum der Kreissparkasse.

Die Kreissparkasse plant auskunftsgemäß die vollständige Überbauung dieser Fläche. Ohne die Erstellung eines Bebauungsplanes ist eine Beteiligung der Politik oder der interessierten Bevölkerung nicht möglich. Es kann nicht sein, dass allein durch die verwaltungsinterne Bearbeitung eines Bauantrages über die Art und Weise einer Bebauung, über die Baudichte oder über die Anzahl von Stellplätzen entschieden wird.

Ziele des aufzustellenden Bebauungsplanes sollten sein:

1. Einbeziehung der Fraktionen, um eine ausreichende Transparenz zu schaffen. Die Aufnahme auf die Tagesordnungen des Planungsausschusses.
2. Festlegung des Bauvolumens in diesem innerstädtischen Gebiet.
3. Festlegung der Nutzungen in diesem Areal.

4. Festlegung einer Fassadengestaltung insbesondere zur Frankfurter Straße hin.
5. Berücksichtigung von öffentlichen Stellplätzen in diesem Areal.
6. Festlegung von Stellplätzen für Bewohner, Nutzer, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Dabei sollte ggf. eine höhere Anzahl von Stellplätzen als im Baurecht aufgeführt, vorgeschrieben werden. Die Besonderheiten des Status des Heiligenstädter Platzes ist zu beachten.
7. Festlegung von Photovoltaik-Nutzungen
8. Weitere von den Ausschussmitgliedern als erforderlich gesehenen Ziele.

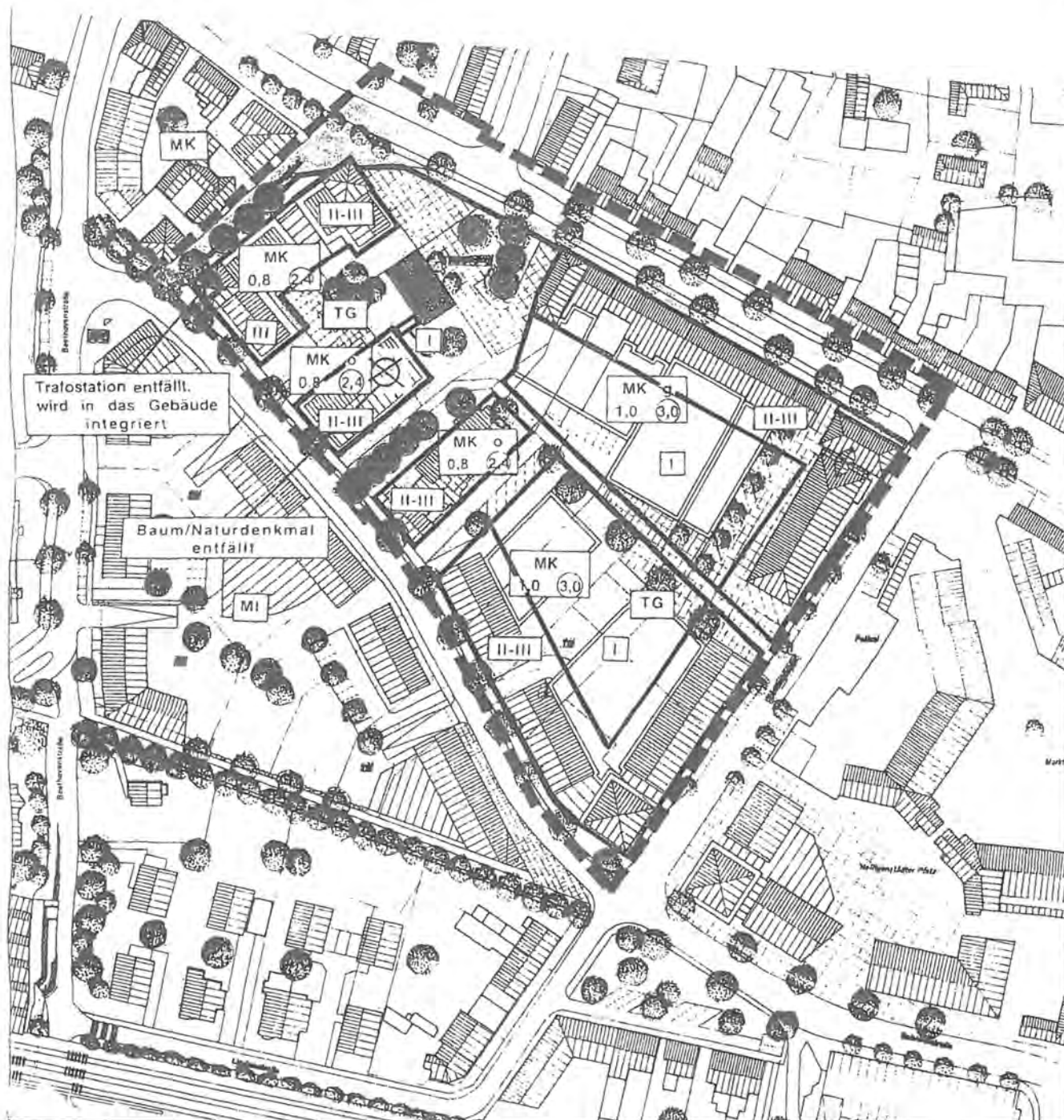
Die Behandlung des Antrages sollte aufgrund der Tatsache, dass die Kreissparkasse bereits in die Planungen eingestiegen ist, in dem nächsten Planungsausschuss aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.
Ralf Offergeld
Fraktionsvorsitzender
CDU-Fraktion

Gez.
Michael Marx
Fraktionsvorsitzender
FDP-Fraktion

Gez.
Norbert Meinerzhagen
Fraktionsvorsitzender
Fraktion „Die Unabhängigen“



Maßstab 1: 1000

Vorentwurf

Bebauungsplan Nr. 01.27
Hennef (Sieg) Mozartstraße/
Burggasse/ Frankfurter Straße/
Lindenstraße

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MK Kerngebiete
- 1.0 GRZ
- 3.0 GFZ
- III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- II-III Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß)
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Erhaltung von Bäumen
- TG Tiefgarage
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt



Rhein-Sieg-Kreis Katasteramt

Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 972

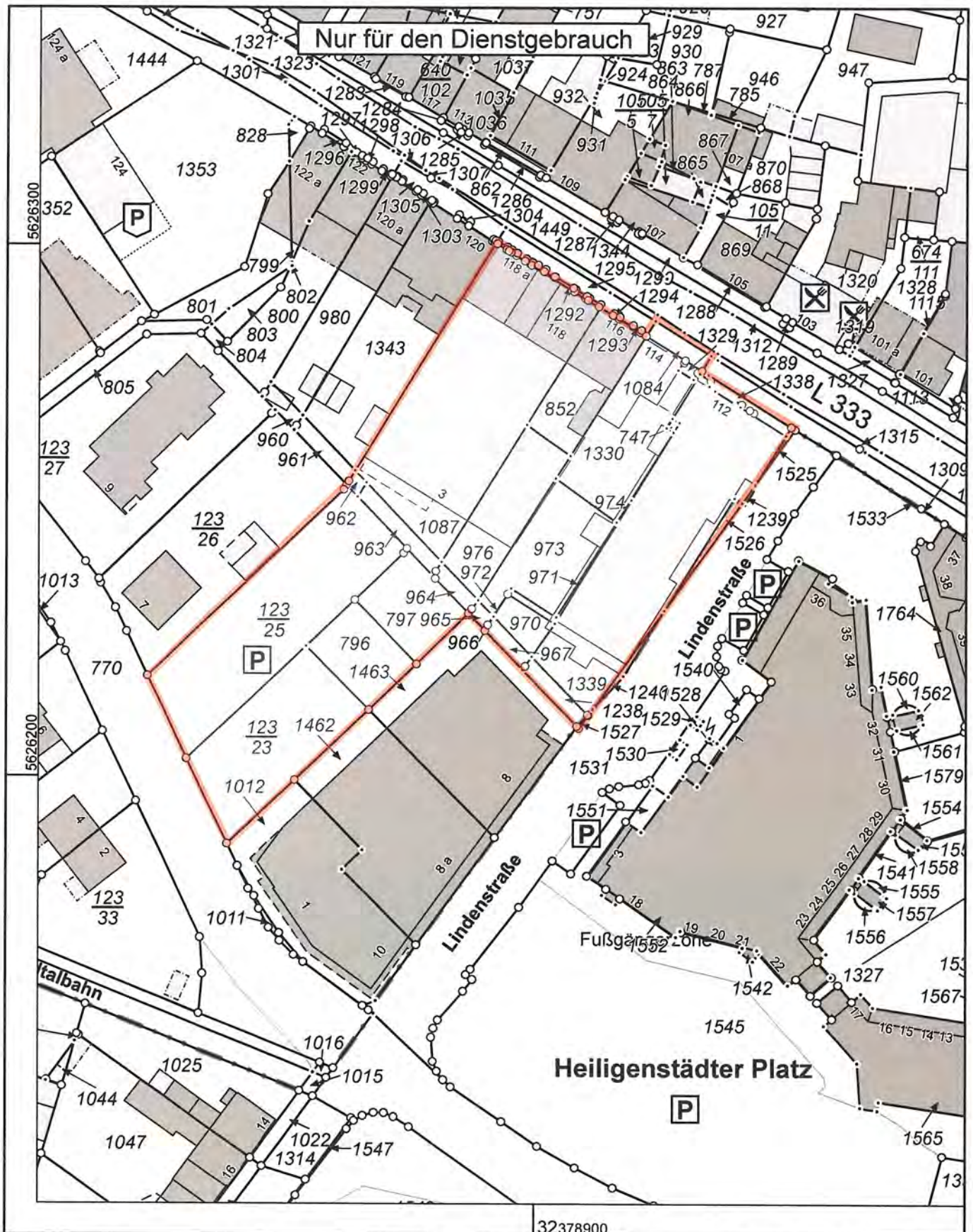
Flur: 4

Gemarkung: Geistingen

Frankfurter Straße 112, Hennef (Sieg)

Erstellt: 18.01.2021

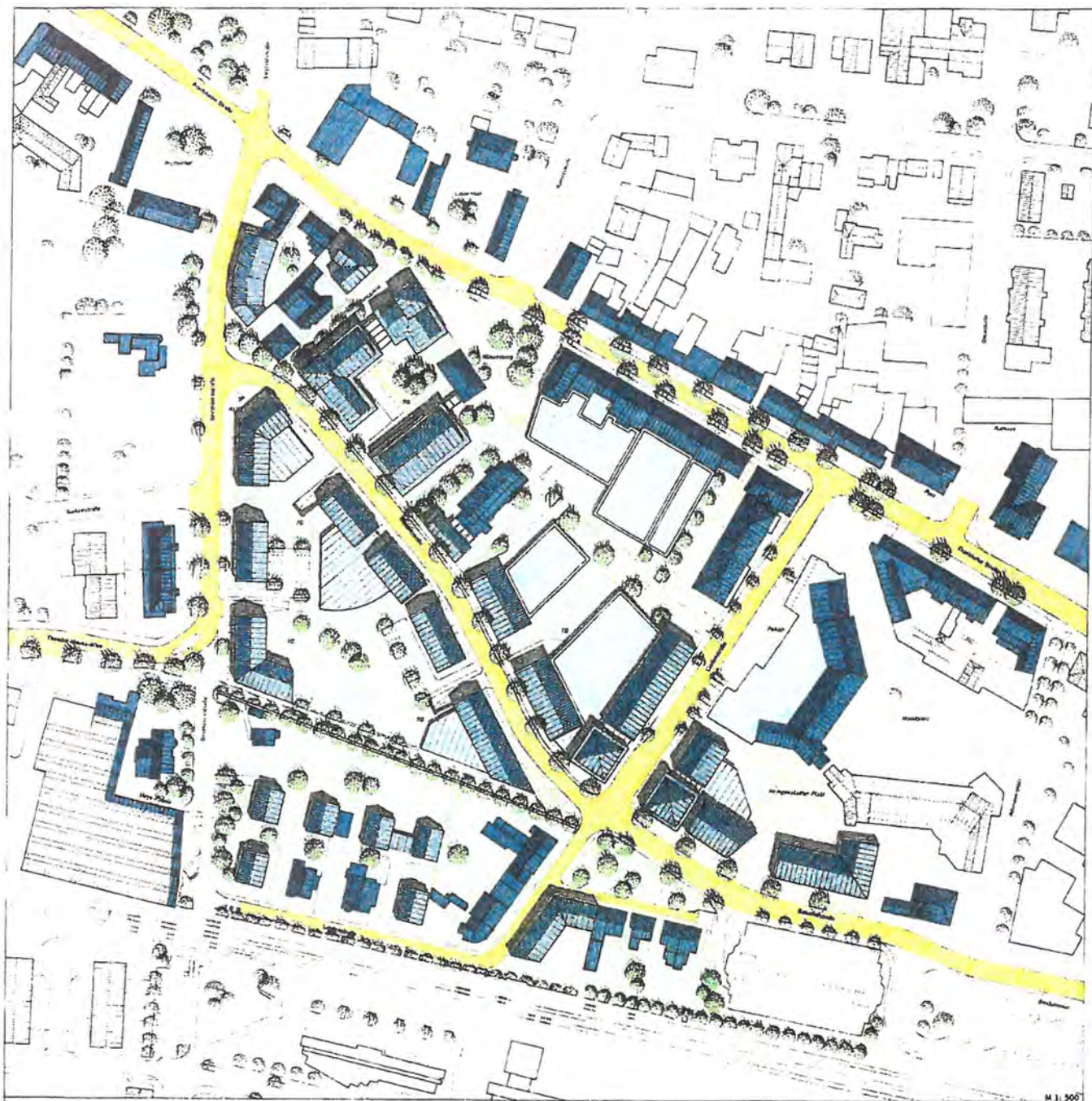
Zeichen:



Maßstab 1 : 1000

Gefertigt im Auftrag des Rhein-Sieg-Kreises durch: Stadt Hennef, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Variante 1

Vorentwurf zum Bebauungsplan 01.27 / Änderung 01.15

Hennef Zentrum - Bereich Mozartstraße

Büro für Stadtplanung und Landschaftsplanung - Hans-Joachim Kasper - (Stadtplatz 10 - 53227 Bonn, Tel. 0228 9399 119)

2. Bebauungsplan Nr. 01.27 -Vorentwurf

Der Ausschuß für Planung und Verkehr der Stadt Hennef hat am 02.03.1999 die Planungen zum Bereich Frankfurter Straße/Lindenstraße/Beethovenstraße/Bahn behandelt und folgenden Beschluß gefaßt: **"Von den Konzeptvarianten des Bebauungsplans 01.27 und der Änderung des Bebauungsplans 01.15 wird die Variante 1 für den Bereich nördlich der Mozartstraße ausgewählt, die weiter als Vorentwurf bearbeitet wird. Mit dieser Lösung und den Alternativen werden die frühzeitige Bürgerinformation gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und die betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt."**

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 01.27 Hennef (Sieg) Mozartstraße/Burggasse/Frankfurter Straße/ Lindenstraße zeigt die städtebaulichen Lösungen und die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Grundzüge der Planung auf.

Für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.15 Hennef (Sieg) Beethovenstraße/Frankfurter Straße/Königstraße/Bahn werden zunächst die städtebaulichen Auswirkungen auf das gesamte Zentrum Hennefs innerhalb des Stadtentwicklungskonzeptes weiter behandelt. So ist insbesondere die Entscheidung, ob die Theodor-Heuss-Allee weitergeführt werden kann und soll von vielen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen abhängig, so z.B. von der Funktion der Frankfurter Straße, der Bahnhofsstraße wie auch von der Ausgestaltung des Busbahnhofes.

Die Trägerbeteiligung und die Bürgeranhörung wird aber mit beiden Entwurfsvarianten, die im ersten Teil des Berichtes dargestellt sind, durchgeführt, da die Auswirkungen auf das (engere) Plangebiet nicht ohne eine Berücksichtigung der Perspektiven des Hennefer Zentrums und dadurch mit allen abwägungsrelevanten Inhalten erörtert werden können. **Eine Stellungnahme auch hierzu ist ausdrücklich erwünscht.**

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.27 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Frankfurter Straße,
- im Osten durch die Lindenstraße,
- im Süden durch die Mozartstraße,
- im Westen durch die Burggasse.

2.2 Ziele der Planung

Zusammenfassend werden an dieser Stelle die Ziele des Bebauungsplanes genannt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ausdehnung des Zentrums nach Westen
- Stärkung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes Hennef
- Schaffung von Voraussetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben und Förderung innerstädtischen Wohnens
- Formulierung von städtebaulichen Zielen, insbesondere über Art und Maß der baulichen Nutzung
- Schaffung von Plansicherheit, um bei Baugesuchen, welche nicht dem gewünschten städtebaulichen Ziel entsprechen, von einer Zurückstellung Gebrauch machen zu können
- Erhalt und Betonung der historischen Situation der Wasserburg und damit Erhalt der Ablesbarkeit der historischen Entwicklung Hennefs
- Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

2.3 Planungsgrundlagen

Nach dem Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen von 1994 ist die Stadt Hennef als Mittelzentrum ausgewiesen.

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Bebauungsplangebiet als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hennef ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Bereich an der Frankfurter Straße und an der Lindenstraße als gemischte Baufläche, die Wasserburg mit dem angrenzenden östlichen Bereich und der Bereich an der Mozartstraße als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurde am 10.02.1999 die Durchführung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist demnach als gemischte Baufläche dargestellt.

2.4 Inhalt des Bebauungsplanes

2.4.1 Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Entlang des östlichen Abschnitts der Frankfurter Straße einschließlich des rückwärtigen Bereiches ist eine geschlossene Bebauung festgesetzt worden, um die Situation der straßenbegleitenden geschlossenen Bebauung zu erhalten. Durch die Festsetzung einer Baulinie für die straßenbegleitende Bebauung in diesem Bereich wird dieses unterstützt. Ebenso sind an der Ecke Mozartstraße/Lindenstraße Baulinien festgesetzt worden, um den Entreéebereich zu betonen.

Entlang der Lindenstraße und der Mozartstraße und im Bereich der Wasserburg mit dem westlich angrenzenden Baugebiet sind Baugrenzen festgesetzt worden, um eine Flexibilität zu gewährleisten.

Für die Baugebiete entlang der Mozartstraße ist für zwei Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt, für die restlichen Baugebiete soll die Bauweise nicht bestimmt werden. Die Festsetzungen unterstützen das Ziel, entlang der Mozartstraße und im Bereich der Wasserburg im Gegensatz zum westlichen Abschnitt der Frankfurter Straße und der Eckbebauung Lindenstraße/Mozartstraße eine Abstufung in der Bebauungsdichte vorzunehmen und damit einen behutsamen Umgang mit der historischen Wasserburg zu gewährleisten.

2.4.2 Art der baulichen Nutzung

In allen Baugebieten wird aufgrund der Lage im Zentrum und der Absicht der Zentrumserweiterung 'Kerngebiet' (MK) festgesetzt.

In den westlich -nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplan aufgenommenen Baublock Burggasse/Mozartstraße/Beethovenstraße/Frankfurter Straße- wird ebenfalls die Festsetzung eines Kerngebietes vorgeschlagen. (Anmerkung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.27 könnte im weiteren Verfahren um diesen Baublock erweitert werden.)

Für den südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Baublock Mozartstraße/Lindenstraße/Beethovenstraße/RSE-Trasse, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.15 Mozartstraße/Lindenstraße/Beethovenstraße/Bahn liegt, dessen 6. Änderung vom Rat der Stadt Hennef beschlossen wurde, wird die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) (Variante 1) oder eines Kerngebietes (MK) (Variante 2) vorgeschlagen.

2.4.3 Maß der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Zentrums. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterstützt dieses Ziel, in dem in den beiden östlichen Baugebieten Frankfurter Straße/Lindenstraße bzw. Lindenstraße/Mozartstraße die Obergrenze nach § 17 BauNVO mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 ausgeschöpft wird.

Die westlichen Baugebiete an der Wasserburg schöpfen aufgrund des Flächenzuschnitts die Obergrenze nach § 17 BauNVO nicht aus. Das Ziel der Freistellung der Wasserburg mit einem behutsamen Umgang in der Nachbarschaft dieses historischen Baudenkmals erfordert eine Minimierung der Grundflächenzahl auf 0,8 und eine Minimierung der Geschosflächenzahl auf 2,4.

In allen Baugebieten ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Lediglich für die rückwärtige Bebauung in den beiden östlichen Baugebieten Frankfurter Straße/Lindenstraße bzw. Lindenstraße/Mozartstraße sind eingeschossige Gebäude festgesetzt worden.