

AN DEN  
BÜRGERMEISTER DER STADT HENNEF  
HERRN MARIO DAHM  
RATHAUS  
53773 HENNEF

**Matthias Ecke**  
Fraktionsvorsitzender  
**Hans E. Kraemer**  
Fraktionsgeschäftsführer

Fraktionsgeschäftsstelle  
Rathaus, Raum 2.09, 53773 Hennef  
Tel: +49 (2242) 888 200  
Fax: +49 (2242) 888 7 200  
[gruene@hennef.de](mailto:gruene@hennef.de)

Hennef, 11. November 2024

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit stellen wir folgenden Antrag für die nächste Sitzung der zuständigen Ausschüsse:

**Antrag:**

Wir beantragen, die in der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse „Dorfgestaltung und Denkmalschutz“ und „Stadtplanung und Wohnen“ vom 24.09.2024 vertagte Beschlussfassung über das Baulandentwicklungskonzept der Stadt Hennef mit dem nachfolgenden Beschlussvorschlag erneut auf die jeweilige Tagesordnung der nächstfolgenden Ausschusssitzungen zu bringen. Wir erlauben uns den ergänzenden Hinweis, dass der nachfolgende Antrag ausdrücklich weder den Ausschuss „Dorfgestaltung und Denkmalschutz“ als beschlussfassendes Gremium betrifft noch der heutige Antrag inhaltlich mit dem gem. Beschluss vom 24.09.2024 vertagten Beschluss identisch ist und insoweit dieser Antrag keiner zeitlichen Beschränkung unterliegt.

**Vorbemerkung:**

Der Beschlussvorschlag lautete wie folgt:

Dem vorgelegten Baulandentwicklungskonzept der Stadt Hennef 2023 wird als „Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 BauGB“ unter **Einbeziehung der Konkretisierung seines Anwendungsbereiches gemäß der als Anlage 1 beigefügten Leitliste** zugestimmt. Das Konzept ist die strategische und konzeptionelle Grundlage für die weitere Baulandentwicklung im Stadtgebiet.

**Erläuterung:**

Das Baulandentwicklungskonzept auf Basis der Fortschreibung vom 15.05.2024 ist unverzichtbar für die künftige Entwicklung der Stadt und ihrer Außengebiete. **Die Verwaltung muss zeitnah in die Lage versetzt werden, mit eindeutigen und klaren Vorgaben gegenüber Bauherren, Investoren und Interessenten auftreten zu können und verlässliche Planungsgrundlagen für jegliche Art von Vorhaben auf dem Gebiet der Stadt Hennef und seiner Dörfer jederzeit abrufen zu können.**

Sozialverträglicher Wohnungsbau, Energiebedarfsplanung mit erneuerbaren Energien, Klimaschutz und Klimafahrenabwehr und die Einbeziehung der Hennefer Konzepte für Mobilität können wir nicht dem Wohlwollen von Bauherren, Investoren und Interessenten überlassen. Insbesondere im Hinblick auf die wetter- und klimatechnischen Herausforderungen und vor allem auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus müssen klare Leitlinien für die mit den Genehmigungsverfahren beauftragten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zeitnah geschaffen werden.

Das seitens der Verwaltung erarbeitete umfangreiche Konzept kommt in der Hauptsache zu dem Ergebnis, dass die weitere Baulandentwicklung im Wesentlichen unter Anwendung des „kooperativen Baulandmodells“ zu erfolgen habe und orientiert sich hierbei an Empfehlungen der „Ouaestio Forschung und Beratung GmbH, Bonn“ aus Juli 2022, ohne dass hierzu konkrete Vorgaben getroffen wurden.

**Bankverbindung**

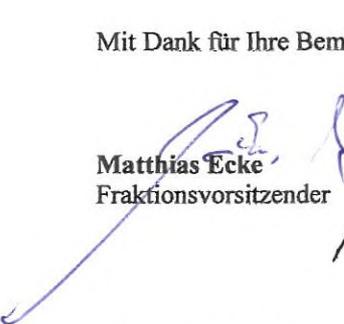
Bank: KSK Köln, Konto-Nr.: 238 014, BLZ 370 502 99

[www.gruene-hennef.de](http://www.gruene-hennef.de)

**Kernpunkt des kooperativen Baulandmodells ist die Festlegung von Voraussetzungen, die die „Bauwilligen“ mittels eines Vertrages mit der Stadt Hennef zu erfüllen hätten, um die von ihnen gewünschten Genehmigungen zu erhalten.**

Ausdrücklich enthält die nunmehr vorgeschlagene Konkretisierung des Konzeptes klare Regelungen, nach denen beispielsweise die Errichtung von kleineren Wohneinheiten sowohl innerstädtisch als auch im Außengebiet nicht Gegenstand dieses Konzeptes sein sollen, sondern unverändert der Prüfung nach allgemeinem Bau- und Bauordnungsrecht unterliegen.

Mit Dank für Ihre Bemühungen und freundlichen Grüßen



**Matthias Ecke**  
Fraktionsvorsitzender



**Detlev Fiedrich**  
Ratsmitglied



**Hans E. Kraemer**  
Fraktionsgeschäftsführer

Diesem Antrag ist eine Anlage beigelegt, die ausdrücklich Teil dieses Schreibens/Antrages ist.

Anlage 1

Ausgestaltung des kooperativen Baulandmodells

I. Definition des grundsätzlichen Anwendungsbereiches für das kooperative Baulandmodell

a) Innerstädtisch

- Errichtung vom
- Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- Mehrfamilienhaus bis 6 Wohneinheiten
- Mehrfamilienhaus mehr als 6 Wohneinheiten
- Gemischtgenutzte Grundstücke bis Wohn- und Nutzfläche 1800 qm
- Gemischtgenutzte Grundstücke mehr als Wohn- und Nutzfläche 1800 qm
- Gewerblich genutzte Flächen bis Nutzfläche 1200 qm
- Gewerblich genutzte Flächen Nutzfläche mehr als 1200 qm

Anwendung:

NEIN		JA
NEIN		
NEIN		
NEIN		
NEIN		JA
NEIN		
NEIN		JA
NEIN		
NEIN		JA

b) Außengebiete

- Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- Mehrfamilienhaus bis 4 Wohneinheiten
- Mehrfamilienhaus mehr als 4 Wohneinheiten
- Gemischtgenutzte Grundstücke bis Wohn- und Nutzfläche 1800 qm
- Gemischtgenutzte Grundstücke mehr als Wohn- und Nutzfläche 1800 qm
- Gewerblich genutzte Flächen bis Nutzfläche 2400 qm
- Gewerblich genutzte Flächen Nutzfläche mehr als 2400 qm

NEIN		
NEIN		
NEIN		
NEIN		JA
NEIN		
NEIN		JA
NEIN		
NEIN		JA

## II. Definition der Rahmenvorgaben:

Im Rahmen der Anwendung des kooperativen Baulandmodells wird die Stadt als Genehmigungsbehörde verpflichtet, dem Antragsteller/Planersteller eines der unter I. definierten Vorhaben vertraglich folgende Auflagen zur Genehmigung zu machen und deren Ausführung durch den Planbegünstigten zu überwachen:

- a) Sozialverträglicher Wohnraum  
Schaffung von sozialverträglichem Wohn- und/oder Nutzraum in Höhe von mind. 20 % der beplanten Fläche (z.B. Errichtung oder Erweiterung von KITAs, Errichtung von Spielflächen/Grünflächen etc.)
- b) Ablösung oder Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz
- c) Energiebedarfsplanung  
Vorrangplanung unter besonderer Berücksichtigung des Einsatzes erneuerbarer Energien  
Errichtung von Ladeinfrastruktur zur E-Mobilität
- d) Klimaschutz und Klimafahrenabwehr  
Besondere Planung unter Berücksichtigung der im Planungsgebiet drohenden Klimafolgenereignisse (z.B. Starkregen)  
Klimafreundliche und umweltgerechter Einsatz von Baumaterialien und Techniken
- e) Planungsanbindung an das Hennefer Mobilitätskonzept in der für das Planungsgebiet geltenden Form.