



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2006/0348

Anlage Nr.: _____

Datum: 08.06.2006

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung, Denkmalschutz	16.01.2007	öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung, Denkmalschutz	16.01.2007	öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung, Denkmalschutz	14.11.2006	öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung, Denkmalschutz	12.09.2006	öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung, Denkmalschutz	20.03.2007	öffentlich

Tagesordnung

1. Änderung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) - Mittelscheid, S 12.4;
Antrag der Eheleute Jürgen und Andrea Klemmer vom 16.05.2006,
Antrag der Eheleute Wolfgang und Ute Jakobs vom 05.09.2006
sowie
Antrag des Herrn Heinz-Peter Schumacher vom 05.09.2006

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

Dem Antrag der Eheleute Jürgen und Andrea Klemmer vom 16.05.2006 auf Erweiterung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Mittelscheid, S 12.4, um die Parzellen Nr. 173 und 172 tw. in der Gemarkung Süchterscheid, Flur 36 wird stattgegeben. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Einleitung der 1. Änderung der vorgegen. Abgrenzungssatzung vorzubereiten und dem Ausschuss in der nächsten Sitzung zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Antragsteller sind entsprechend zu benachrichtigen.

Der Antrag der Eheleute Ute und Wolfgang Jakobs vom 05.09.2006 auf Erweiterung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Mittelscheid, S 12.4, um die Parzellen Nr. 181 und 69 in der Gemarkung Süchterscheid, Flur 36 wird aufgrund der u.a. Gründe nicht stattgegeben. Die Antragsteller sind entsprechend zu benachrichtigen.

Der Antrag des Herrn Heinz-Peter Schumacher vom 05.09.2006 auf Erweiterung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Mittelscheid, S 12.4, um die Parzellen Nr. 60 und 61 in der Gemarkung Süchterscheid, Flur 36 wird aufgrund der u.a. Gründe nicht stattgegeben. Der Antragsteller ist entsprechend zu benachrichtigen.

Begründung

Zunächst wird auf die beigefügten Anträge verwiesen. Zu den Schreiben im Einzelnen:

I) Antrag der Eheleute Klemmer vom 16.05.2006:

Beantragt wird die Erweiterung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Mittelscheid, S 12.4, um die Parzellen Nr. 171 und 172 (Gemarkung Süchterscheid, Flur 36). Diese beiden Parzellen liegen planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB), grenzen jedoch unmittelbar an die vorgehen. Satzung an. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) sind sie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nach der am 19.09.2006 rechtskräftig gewordenen Landschaftsschutzgebietsverordnung liegen beide Flur-stücke außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, die o.a. Satzung um die Parzellen Nr. 172 und 173, gemäß der dort verlaufenden Grenze des Landschaftsschutzgebietes, zu erweitern (s. beigefügte Darstellung). Diese Fläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche im Osten und Süden entsprechend geprägt, so dass eine Bebauung hier mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar wäre. Der Ortsrand würde zudem so neu definiert und sinnvoll abgerundet. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) liegen somit vor.

Sofern in dieser Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz die Einleitung des Satzungsänderungsverfahrens in der zuvor beschriebenen Art und Weise beschlossen wird, könnte in einer der nächsten Sitzungen dieses Gremiums der Entwurf vorgelegt werden.

Ergänzung:

Bezug nehmend auf die Ortsbesichtigung der Mitglieder des Ausschusses für Umwelt, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef am 12.09.2006 am oben genannte Grundstück und des Telefonates von Herrn Klemmer mit dem Technischen Beigeordneten der Stadt Hennef, Herrn Schmidt, stellt sich der Sachverhalt wie folgt dar:

Vorbescheid A 28/05

Errichtung eines Wohngebäudes in 53773 Hennef, An der Tränke 9a, Gemarkung Süchterscheid, Flur 36, Flurstücke 171 und 172

Am 06.06.2005, Eingang am 07.06.2005, haben die Antragsteller, einen Antrag zur Erteilung eines Vorbescheides zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Süchterscheid, Flur 36, Flurstücke 171 und 172 unter dem Aktenzeichen 63. 148 636 009a A 28/05 beantragt.

Am 30.06.2005 fand hierzu eine Ortsbesichtigung der zuständigen Bezirksingenieurin mit den zuständigen Mitarbeitern der Unteren Landschaftsbehörde und der Oberen Bauaufsicht des

Landrates des Rhein Sieg Kreises statt. Ergebnis dieser Ortsbesichtigung mit den Fachbehörden war, dass das Vorhaben aufgrund der Lage außerhalb der Satzung für Hennef - Mittelscheid, im Außenbereich als sonstiges Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch -Bau GB-planungsrechtlich nicht zulässig ist und der Antrag abgelehnt werden muss. Die Fachbehörden stellten die erforderlichen Zustimmungen im baurechtlichen Verfahren **nicht** in Aussicht. Allenfalls wurde eine Bebauung des Flurstücks 172 für möglich befunden, da dann das Landschaftsschutzgebiet nicht betroffen wäre.

Dieser Sachverhalt wurde den Antragssteller im persönlichen Gespräch am Dienstag, den 05.07.2005 um 8.30 Uhr im Amt für Bauordnung und Untere Denkmalbehörde von der zuständigen Sachbearbeiterin, im Beisein der Amtsleiterin, mitgeteilt. Sie schilderten im Gespräch, dass sie das Wohngebäude An der Tränke 9 veräußern wollen und eine eventuelle Bauabsicht des Eigentümers des Flurstücks 173, das ebenfalls außerhalb des heutigen Satzungsbereiches liegt.

Seitens der Verwaltung wurde das Bauvorhaben ausschließlich auf dem Flurstück dem Flurstück 172 befürwortet, jedoch unter der Voraussetzung, dass die Satzung für den Ortsteil Mittelscheid erweitert wird. Ein positiver Vorbescheid kann erst erteilt werden, wenn der Aufstellungsbeschluss der Satzungserweiterung durch den Ausschuss für Umwelt, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef gefasst ist.

Die Antragsstellerin wurde am gleichen Tag telefonisch hiervon unterrichtet. Diese fernmündliche Mitteilung und das zuvor ausführliche Gespräch im Rahmen der Bauberatung wurde als Zwischennachricht im Verfahren gewertet.

Bauantrag Aktenzeichen E 308/05

Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit Garage in 53773 Hennef, An der Tränke 9a Gemarkung Süchterscheid, Flur 36, Flurstück 172

Mit Datum 18.08.2005, stellten die Antragssteller oben genannten Bauantrag, der am 25.08.2005 mit Schreiben der Entwurfsverfasserin vom 24. 08.2005 einging. Die Entwurfsverfasserin bezieht sich in ihrem Anschreiben zum Bauantrag auf die vorab geführten Gespräche im Verfahren des Antrages zur Erteilung des Vorbescheides, das Bauvorhaben bezieht nun jedoch ausschließlich sich auf das Flurstück 172.

Im Baugenehmigungsverfahren wurden die Stellungnahmen der Rhenag, der Unteren Landschaftsbehörde des Landrates des Rhein-Sieg-Kreises, des Stadtbetriebes Tiefbau und des Abwasserwerk der Stadt Hennef eingeholt.

Im Verfahren wurde gebeten den fehlenden Nachweis der Erschließung gemäß § 4 Absatz 1 Nr. 1 und 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NRW - vorzulegen. Zur wegemäßigen Erschließung ist festgehalten worden, dass die Straße ausgebaut wird, wenn die Satzung erweitert wird. Es wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ohne einen Antrag auf Erweiterung der Satzung durch den Bauherrn nichts in die Wege geleitet werden würde. Von diesem Sachverhalt wurde wiederum die Antragsstellerin am gleichen Tag fernmündlich unterrichtet.

Mit Schreiben vom 16.05.2006 beantragten die Antragsteller die Erweiterung der Satzung für Hennef (Sieg) – Mittelscheid. Am 12.06.2006 teilt die Bezirksregierung als Obere Landschaftsbehörde fernmündlich mit, dass die Überführung der beiden Flurstücke ins Landschaftsschutzgebiet nicht erfolgen werde und dies der Stadt Hennef schriftlich mitteilt werde.

Ebenfalls am 12.06.2006 haben die Antragssteller durch den zuständigen Sachbearbeiter der Bauberufsgenossenschaft in Wuppertal, Herrn Lakaw, das am 30.11.2005 irrtümlich erstellte Schreiben der Bauaufsichtsbehörde über die Mitteilung des Baubeginns per Fax erhalten und

haben ihm aufgrund des dort vorliegenden Vermerkes mitgeteilt, dass ihnen keine Baugenehmigung erteilt wurde.

Die Vorlage der Beschlussfassung zur Erweiterung der Satzung für Hennef - Mittelscheid wurde auf die Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef am 21.06.2006 gesetzt. In der Sitzung des Ausschusses wurde der Tagesordnungspunkt durch den Ausschuss auf die nächste Sitzung vertagt, da eine Ortsbesichtigung für erforderlich gehalten wurde.

Am 15.08.2006 hat der zuständige Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörde festgestellt, dass Sie mit den Bauarbeiten des Kellergeschosses und der Bodenplatte des Erdgeschosses begonnen hatten und der Antragsstellerin wurde die Fortsetzung der Bauarbeiten mündlich untersagt, da keine Baugenehmigung erteilt wurde.

In der Ortsbesichtigung des Ausschuss für Umwelt, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef am 12.9.2006 teilte der Technische Beigeordnete, Herr Schmidt, den Mitgliedern des Ausschusses mit, dass für das abgebrochene Wochenendhaus keine Baugenehmigung vorlag und der Beginn, der nun in der Örtlichkeit vorhanden baulichen Anlagen ohne Baugenehmigung erfolgte und die Fortsetzung der Bauarbeiten untersagt worden ist. Hierauf hat die Antragsstellerin erklärt, dass Sie über eine Baugenehmigung verfügen und legten, die am 12.06.2006 von der Bau-Berufsgenossenschaft Wuppertal per Fax erhaltene Anzeige über den Baubeginn vor.

Der Tagesordnungspunkt der Satzungserweiterung wurde in der anschließenden Sitzung des Ausschusses auf den 14.11.2006 vertagt.

Die Bauaufsichtsbehörde hat der Bau-Berufsgenossenschaft in Wuppertal mitgeteilt, dass ich für oben genanntes Bauvorhaben keine Baugenehmigung erteilt wurde und die Anzeige über den Baubeginn offensichtlich irrtümlich erstellt wurde.

Die Antragssteller wurde mit Schreiben vom 13.09.2006 nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Bauarbeiten nicht fortgesetzt werden dürfen, bis Ihnen die schriftliche Baugenehmigung mit den Anlagen, ausgestellt von der Unteren Bauaufsichtsbehörde Hennef für das beantragte Vorhaben vorliegt.

II) Antrag der Eheleute Jakobs vom 05.09.2006

Beantragt wird die Erweiterung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Mittelscheid, S 12.4, um die Parzellen Nr. 181 und 69 (Gemarkung Süchterscheid, Flur 36). Diese beiden Parzellen liegen planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und grenzen unmittelbar an die vorgeh. Satzung an. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) sind sie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nach der am 19.09.2006 rechtskräftig gewordenen Landschaftsschutzgebietsverordnung unterliegen beide Flurstücke dem Landschaftsschutz.

Im Bereich der Straße „Im Bogen“ ist der Ortsrand durch die vorhandene Bebauung bereits geprägt und abgerundet. Eine Bebauung in 2. Reihe, die im Übrigen im gesamten Hennefer Stadtgebiet aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht gewünscht wird, würde sich auf das Landschaftsbild negativ auswirken und der angestrebten Ortsrandabrundung zuwiderlaufen. Es reicht nicht aus, dass die einzubeziehenden Flächen an den Innenbereich grenzen. Nur soweit – sachlich und räumlich – eine Prägung des angrenzenden Bereichs auf die in Betracht kommenden Außenbereichsflächen gegeben ist, können diese einbezogen werden. An der erforderlichen Prägung fehlt es jedoch gerade hier. Eine Bebauung wäre somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar, sie käme vielmehr einer Zersiedelung der Landschaft gleich.

Aufgrund fehlender Prägung, 2. Baureihe und Landschaftsschutz schlägt die Verwaltung vor, dem Antrag der Eheleute Jakobs nicht stattzugeben.

III) Antrag des Herrn Schumacher vom 05.09.2006

Beantragt wird die Erweiterung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Mittelscheid, S 12.4, um die Parzellen Nr. 60 und 61 (Gemarkung Süchterscheid, Flur 36). Diese beiden Parzellen liegen planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und grenzen unmittelbar an die vorgeh. Satzung an. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) sind sie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nach der am 19.09.2006 rechtskräftig gewordenen Landschaftsschutzgebietsverordnung unterliegt die Parzelle Nr. 60 teilweise dem Naturschutz. Die Parzelle Nr. 61 ist zu einem geringen Teil weder von Natur- noch von Landschaftsschutz erfasst; der übrige Bereich liegt größtenteils im Naturschutzgebiet, ein geringer Teil im Landschaftsschutzgebiet.

Auch hier stellt sich die Situation so dar, dass der Ortsrand im Bereich der Straße „Im Bogen“ durch die vorhandene Bebauung bereits geprägt und abgerundet ist. Eine Bebauung in 2. Reihe, die im Übrigen im gesamten Hennefer Stadtgebiet aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht gewünscht wird, würde sich auf das Landschaftsbild negativ auswirken und der angestrebten Ortsrandabrundung zuwiderlaufen. Es reicht nicht aus, dass die einzubeziehenden Flächen an den Innenbereich grenzen. Nur soweit – sachlich und räumlich – eine Prägung des angrenzenden Bereichs auf die in Betracht kommenden Außenbereichsflächen gegeben ist, können diese einbezogen werden. An der erforderlichen Prägung fehlt es jedoch gerade hier. Eine Bebauung wäre somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar, sie käme vielmehr einer Zersiedelung der Landschaft gleich.

Aufgrund fehlender Prägung, 2. Baureihe und Landschaftsschutz schlägt die Verwaltung vor, dem Antrag des Herrn Schumacher nicht stattzugeben.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: € |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses €
% |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: € |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: € |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag: € |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: € |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen | Betrag € |
| <input type="checkbox"/> 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 08.06.2006
In Vertretung

F. Schmidt
Techn. Beigeordneter

Anlagen:

- Antrag der Eheleute Klemmer vom 16.05.2006
- Antrag der Eheleute Jakobs vom 05.09.2006
- Antrag des Herrn Schumacher vom 05.09.2006
- Auszug aus der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Mittelscheid, S 12.4