



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2010/1782
Datum: 03.03.2010

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	24.03.2010	öffentlich

Tagesordnung

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 01.11/2 Hennef (Sieg) -Steimelsberg
Befreiung von der Art der Nutzung

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

Einer Befreiung von der Art der Nutzung (Sondergebiet – Kinderheim) wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass im Baugenehmigungsverfahren eine gesicherte Erschließung nachgewiesen wird.

Das vorgelegte Konzept wird befürwortet, die erforderlichen Befreiungen von der überbaubaren Fläche können erst bei Vorlage einer konkreten Planung in Aussicht gestellt werden.

Begründung

Der Bauherr beabsichtigt das Grundstück des ehemaligen Kindererholungsheimes des Landschaftsverbandes Lebenshilfe NW e.V. „Haus Hochheide“, Am Steimelsberg zu kaufen und in ein Seminarzentrum um- und auszubauen.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Gebäude, die derzeit leer stehen, da die Nutzung als Kinderheim zwischenzeitlich aufgegeben wurde.
Der Bauherr ist bereits in Hennef ansässig und führt Seminare und Aus- und

Weiterbildungskurse unter anderem in den Bereichen Feng-Shui dach. Aufgrund der großen Nachfrage sucht er schon seit längerem eine geeignete Immobilie.

Das Grundstück des ehemaligen Kinderheimes bietet sich für die Nutzung als Seminarzentrum an. Die Gebäude befinden sich in einem großen parkähnlich angelegten Garten in den sie sich harmonisch einfügen.

Für den Bereich des Grundstückes existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan 01.11/2 Hennef (Sieg) – Steimelsberg der für diesen Bereich Sondergebiet (SO) – Kinderheim festsetzt.

Weiterhin ist eine überbaubare Fläche festgesetzt, die sich im Bereich der Gebäude 3 –5 befindet. Die Gebäude 1 und 2 sind zwar nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt, befinden sich aber auch derzeit schon außerhalb dieser überbaubaren Fläche, im Flächennutzungsplan ist diese Fläche zwischenzeitlich auch als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Das im Bebauungsplan noch dargestellte Landschaftsschutzgebiet ist nicht mehr vorhanden.

Der Bauherr beabsichtigt nun den vorhandenen Bestand entsprechend den Bedürfnissen eines Seminarzentrums zu erweitern und umzubauen.

Gebäude 1: Sanierung und Nutzung als Verwalterwohnhaus / Hausmeisterwohnung

Gebäude 2: Abbruch des vorhandenen Gebäudes und Errichtung eines neuen Seminargebäudes

Gebäude 3: Sanierung und Nutzung als Seminargebäude

Gebäude 4: Umbau zu einem Wohngebäude

Gebäude 5: Umbau und Aufstockung als Gästehaus für Seminarteilnehmer

Die geplante Maßnahme als gewerbliche Nutzung „Seminarzentrum“ erfordert eine Befreiungen von der Art der Nutzung - Sonderbaufläche Kinderheim.

Derzeit gibt es außer dem vorgelegten Nutzungskonzept noch keine konkrete Planung für die einzelnen baulichen Maßnahmen. Hier müsste im Baugenehmigungsverfahren über die noch erforderlichen Befreiungen, insbesondere die Befreiung von der überbaubaren Fläche entschieden werden. Falls erforderlich, werden diese dann dem Ausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

Grundsätzlich befürwortet die Verwaltung das Vorhaben und sieht es als sinnvolle Nachfolgenutzung der derzeit leerstehenden Gebäude, Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Gebäude auch nach den Umbaumaßnahmen in die Parkanlage und das Gelände einfügen.

Die Prüfung des Vorhabens ist allerdings noch nicht abgeschlossen, da eine ausreichend gesicherte Erschließung des Grundstückes über den städtischen Weg und der Anschluss an den Kanal noch abschließend geklärt werden müssen.

Hennef (Sieg), den 04.03.2010

Klaus Pipke

