



Beschlussvorlage

Amt: Bauordnung und Untere Denkmalbehörde
Vorl.Nr.: V/2010/1894
Datum: 26.05.2010

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	22.06.2010	öffentlich

Tagesordnung

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 01.5 Bödinger Hof für die Bauvoranfrage zur Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern und eines freistehenden Einfamilienwohnhauses

Beschlussvorschlag

Im Rahmen der Bauvoranfrage wird die Befreiung zur Errichtung von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans 01.5 Bödinger Hof vorbehaltlich der positiven Stellungnahme des Amtes für Technische Dienste des Landrats des Rhein Sieg Kreis von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Begründung

Der Bauherr beabsichtigte die bestehende Gaststätte abzurechen und durch eine Erschließung entlang des Höhnerbaches vier Reihenhäuser und sechs Doppelhaushälften als Einfamilienwohnhäuser und ein freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage auf dem heutigen Parkplatz an der Hanftalstraße zu errichten.

Die beantragte Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplans bezieht sich auf die Errichtung des freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage mit Pkw-Stellplatz außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans. Des Weiteren ist die erste Doppelhaushälfte und die geplanten Stellplätze und der Platz für den Müllbehälter ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geplant.

In der Planung sind die Anregungen der Ausschusssitzung vom 22.02.2010 aufgenommen worden. Entlang der Hanftalstraße wird die Bebauung soweit zurückgenommen, dass Raum für die Anlegung eines zwei Meter breiten Gehwegs und ein Standort für die Müllbehälter eingeplant werden konnte.

Es sind insgesamt acht Pkw-Garagen und 18 Pkw-Stellplätze geplant, so dass die Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Pkw-Stellplätze um mehr als das Doppelte überschritten wird und vier Stellplätze für Besucher zur Verfügung stehen. Die beiden notwendigen Pkw-Stellplätze für die letzte Doppelhaushälfte werden im Wendebereich durch Baulast gesichert.

Die Lage der Erschließung ist parallel zur Böschungskante des Höhnerbaches vorgesehen, um die vorhandene, rückwärtige Bebauung der Hanftalstraße nicht zu beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung der Bebauung der Straße „Am Bödinger Hof“ kommt nicht in Betracht, da die geplante Erschließung dieser Erschließungsstraße durch den Bachlauf getrennt, folgt. Parallel zur Böschungskante des Baches soll ein ein Meter breiter Pflanzstreifen angelegt werden.

Des Weiteren ist die Erschließungsstraße und der Wendebereich so ausgeweitet worden, dass ein Begegnungsverkehr und eine Wendemöglichkeit für LKW nach RAST 06 Richtlinie möglich sind. Die Erschließungsfläche ist als Privatstraße auszuführen, da kein Erschließungsvertrag auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplanes abgeschlossen werden kann.

Eine Detailplanung der Erschließungsstraße mit entsprechender Ausführung und Ausstattung (Beleuchtung, Entwässerung, Material etc) kann somit erst im Baugenehmigungsverfahren festgeschrieben werden. Hier sind die Vorgaben der Stadt Hennef für eine Erschließung bindend vorzuschreiben.

Im Verfahren ist das Amt für Technische Dienste des Landrats des Rhein Sieg Kreises als Untere Wasserbehörde und der Wasserverband beteiligt, da die Erschließungsstraße und Stellplätze im Uferrandbereich des Höhnerbaches verlaufen. Die Fachbehörden haben in dem Verfahren im Jahr 2001 einer gleichgelagerten Erschließungsstraße zugestimmt. Eine abschließende Stellungnahme für dieses Verfahren steht jedoch noch aus.

Die Abweichung berührt nicht die Grundzüge der Planung, ist städtebaulich vertretbar ist, da der Bebauungsplan durch die Anlage der überbaubaren Grundstücksflächen eine Bebauung in der Tiefe nicht ausgeschlossen hat und die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, wenn die positive Stellungnahme des Landrats des Rhein Sieg Kreises vorliegt

Hennef (Sieg), den 26.05.2010

Klaus Pipke

Anlagen

Übersichtsplan

Lageplan

Auszug aus dem Bebauungsplan