



Beschlussvorlage

Amt: Bauordnung und Untere Denkmalbehörde
Vorl.Nr.: V/2013/3017
Datum: 14.02.2013

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz	06.03.2013	öffentlich

Tagesordnung

Bürgerantrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung von neun Einfamilien-Wohnhäusern mit Garagen und Stellplätzen in 53773 Hennef, Am Steg

Beschlussvorschlag

Ein Bebauungsplan wird für die Errichtung von neun Einfamilienwohnhäusern mit Pkw-Garagen nicht aufgestellt.

Begründung

Der Verwaltung liegt ein Bürgerantrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor.

Der Bauaufsichtsbehörde liegt seit Juni 2012 ein Antrag eines Investors zur Erteilung eines Vorbescheides eines Bauvorhabens zur Errichtung von neun Einfamilien-Wohnhäusern mit Garagen und Stellplätzen Am Steg vor.

Der Antragssteller beabsichtigt das bestehende Gebäude Am Steg 12 abzubauen und eine Planstraße bis zur Straße Flutgaben als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten. Es sind neben den privaten Pkw-Stellplätzen in Garagen und auf den Grundstücken 15 Pkw-Stellplätze im öffentlichen Bereich geplant.

Da die vorhandene Erschließung für die weitere Bebauung des Grundstücks nicht ausreicht, bietet der Antragssteller an, die Erschließung durch Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Rahmen eines noch mit der Stadtbetrieb Hennef - Anstalt öffentlichen Rechts öffentlich rechtlichen Vertrages an. Inhalt wird neben der Herstellung der Fahrerschließung, die Abwasserbeseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser, die Oberflächenentwässerung, Beleuchtung und die Herstellung von 15 öffentlichen Pkw-Stellplätze sein.

Eine Mitteilung der Verwaltung über das beabsichtigte Bauvorhaben erfolgte in der Sitzung am 18.09.2012 und die Ortsbesichtigung am 07.11.2012.

Planungsrecht:

Die Fläche liegt innerhalb der Satzung Hennef Bröl und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hennef als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Amt für Stadtplanung und -entwicklung hatte bereits einen Bebauungsvorschlag im April 2012 entwickelt aus dem die Standorte der Haupt- und Nebengebäude in giebelständigen Anordnung zur Planstraße, einer maximalen Firsthöhe von 9,50 Meter und der Dachform Satteldach und die Notwendigkeit der Anlage von öffentlichen Pkw-Stellplätzen hervorgehen.

Die Höhe der geplanten Bebauung und die Flächen die bebaut werden sollen, fügen sich in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Die Erschließung der Baugrundstücke wird durch die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche –Planstraße- sichergestellt und sie werden von dort erschlossen. Die Oberkante der Fahrbahndecke der neuen öffentlichen Verkehrsfläche soll die vorhandene Höhe vor dem Haus des Gebäudes Alter Weg 56 - 58 nicht überschreiten.

Nachbarliche Belange sind durch die geplante Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch -Bau GB-, der das Gebot der Rücksichtnahme beinhaltet, nicht beeinträchtigt, da an die bestehende Bebauung der Straße Alter Weg zunächst Baugrundstücke anschließen und eine Beeinträchtigung durch Einsichtnahme Fremder in die Grundstücke der Anlieger der Straße Alter Weg nicht mehr als bei jedem anderen Grundstück mit drei Angrenzern gegeben ist.

Einen öffentlichen Belang der Planungsbedürftigkeit, der der Genehmigung eines Vorhabens ohne verbindliche Bauleitplanung entgegenstehen könnte, gibt es im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch nicht.

Bauordnungsrecht:

Im Baugenehmigungsverfahren hat der Antragssteller hat als zusätzliche Bauvorlagen eine Baugrunduntersuchung, einen landschaftspflegerischen Begleitplan und ein Gutachten zum Verkehr vorgelegt, die im Verfahren geprüft werden.

Zurzeit werden notwendige Angaben durch den Antragssteller zur Artenschutzprüfung II und des landschaftspflegerischen Begleitplans in Abstimmung mit dem Landrat des Rhein-Sieg-Kreis als Untere Landschaftsbehörde ergänzt. Die Prüfung des Antrages ist noch nicht abgeschlossen.

Hennef (Sieg), den 14.02.2013

Klaus Pipke

Anlagen

Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans

Bebauungsvorschlag Amt 61

Lageplan der geplanten Bebauung