Hennef
DER BÜRGERMEISTER

# Beschlussvorlage

| | | |
|---|---|---|
| **Amt:** | Bauordnung und Untere Denkmalbehörde | **TOP: _____** |
| **Vorl.Nr.:** | V/2017/1190 | **Anlage Nr.: _____** |
| **Datum:** | 18.10.2017 | |

| Gremium | Sitzung am | Öffentlich / nicht öffentlich |
|---|---|---|
| Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz | 09.11.2017 | öffentlich |

## Tagesordnung

Änderung des Bebauungsplans 17.1 Heisterschoss

## Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt einen Vorschlag zur Änderung des Bebauungsplans 17.1 Heisterschoß zu erarbeiten.

## Begründung

Die Bauaufsichtsbehörde hat den Antrag zur Erteilung des Vorbescheides zur Errichtung eines Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück ablehnen müssen, da das beantragte Wohnhaus mit Pkw-Garage der außerhalb der bebaubaren Fläche des Bebauungsplans Fläche errichtet werden sollte.

Das Grundstück, auf dem das Bauvorhaben zur Ausführung gelangen soll, befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 17.1 Heisterschoß - Ostteil der Stadt Hennef. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Bauvorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das geplante Vorhaben, das mit einem Abstand von ca. 55 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche im hinteren Teil des Grundstücks außerhalb der bebaubaren Fläche des Bebauungsplans im Gartenbereich angeordnet werden sollte, widerspricht den Festsetzungen.

Durch eine Zulassung des Vorhabens würde eine Situation entstehen, die Hinterlieger entstehen lässt, die der Bebauungsplan nicht vorsieht, da der Bebauungsplan festsetzt, dass

die Gartenflächen von Bebauung frei zu halten sind.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann im Einzelfall befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit dem öffentlichen Belang vereinbar ist.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit liegen nicht vor, da das Wohl der Allgemeinheit nur dann berührt wird, wenn ein echtes auf die Zukunft gerichtetes Anliegen der Bevölkerung vorliegt. Im vorliegenden Fall ist kein öffentliches Interesse erkennbar. Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar, da die Ausweisung der überbaubaren Fläche gerade das planerisches Ziel hat, dass die Bauvorhaben nur innerhalb dieser errichtet werden können.

Insofern würde eine Zulassung gegen die Grundzüge der Planung verstoßen, da für die weiteren Bereiche im Plangebiet, wie z. B. die Flächen Wiesenweg/Im Bitzengarten/Am alten Weiher/Steinkauler Weg und Im Bitzengarten/Südweg/Südweg/Am Scheidssiefen Berufungsfälle eintreten können.

Eine nicht beabsichtigte Härte im Sinne der Befreiungsvorschriften liegt nur dann vor, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einem Ergebnis führen würde, das bei der Aufstellung des Bebauungsplanes offenbar nicht beabsichtigt worden ist. Die Festsetzung einer überbaubaren Fläche hat nachbarschützenden Charakter. Selbst bei einer Zustimmung aller Angrenzer kann keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen, da hiermit ein Präzedenzfall geschaffen würde, der den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht.

Aus diesem Grund schlage ich vor, den Bebauungsplan zu ändern, so dass auf den innenliegenden Flächen einer Bebauung möglich wird.

Hennef (Sieg), den 18.10.2017

Klaus Pipke

**Anlagen**

**Auszug Bebauungsplan 17.1 Heisterschoss**
**Auszug aus dem Luftbild aus dem Jahr 2016**
**Lageplan Antrag**
**Brief der Antragstellerin**