Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP:** _____
Vorl.Nr.:	V/2022/3400	**Anlage Nr.:** _____
Datum:	25.04.2022	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	30.08.2022	öffentlich

Tagesordnung

Bürgerantrag 24.02.2022: „Errichtung eines barrierefreien Wohngebäudes in Hennef Dambroich„

Beschlussvorschlag

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

Dem Bürgerantrag vom 24.02.2022 wird nicht stattgegeben.
Der Antragsteller ist entsprechend zu unterrichten.

Begründung

Am 24.02.2022 wurde der Bürgerantrag „Errichtung eines barrierefreien Wohngebäudes in Hennef Dambroich“ bei der Verwaltung eingereicht. Das geplante Vorhaben befindet sich auf dem Grundstück „Im tiefen Bruch 8“, Gemarkung Söven, Flur 21, Flurstück 78.

Dieses Bauvorhaben ist der dritte Anlauf zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem o.g. Grundstück.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid vom 01.08.2019 wurde erstmalig vom Antragsteller eine Bauvoranfrage bei der Stadtverwaltung Hennef (Sieg) gestellt. Hier handelte es sich um ein Zweifamilien-Wohnhaus mit Garage. Das Amt 61 verfasste am 22.08.2019 eine ablehnende Stellungnahme zur Bauvoranfrage (siehe Anlage).

Das Vorhaben befand sich innerhalb der Satzung 13.3 1. Änderung der Abgrenzungssatzung

gem. § 34 BauGB für die Ortslage Dambroich. Laut der Satzung 13.3 1. Änderung sind nach § 2 gemäß § 34 Abs. 4 **Satz 3** in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB überbaubare Grundstücksflächen auf 25,00 m Tiefe mit einem Abstand von 2,00 m ab der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt.

Dies bedeutet, dass gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 Gemeinden durch Satzung „**einzelne Außenbereichsflächen** in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“ Somit wurde mit erstmaliger Aufstellung einer Satzung in Dambroich eine eindeutige Dorfstruktur erstellt und **einzelne Außenbereichsflächen** in den „Innenbereich“ mit aufgenommen. Um eine zukünftige städtebauliche geordnete Entwicklung zu gewährleisten, wurde der § 2 der Satzung 13.3 eingeführt. Diese Regelung gilt demnach nur für, nach Satzungsaufstellung eingehende Bauanträge auf den entsprechenden Freiflächen. Damit gemeinte Flächen sind in der folgenden Abbildung eingekreist (nur ein Teil beispielhaft dargestellt!). Der Antrag bezieht sich auf die mit dem Pfeil markierte Fläche.

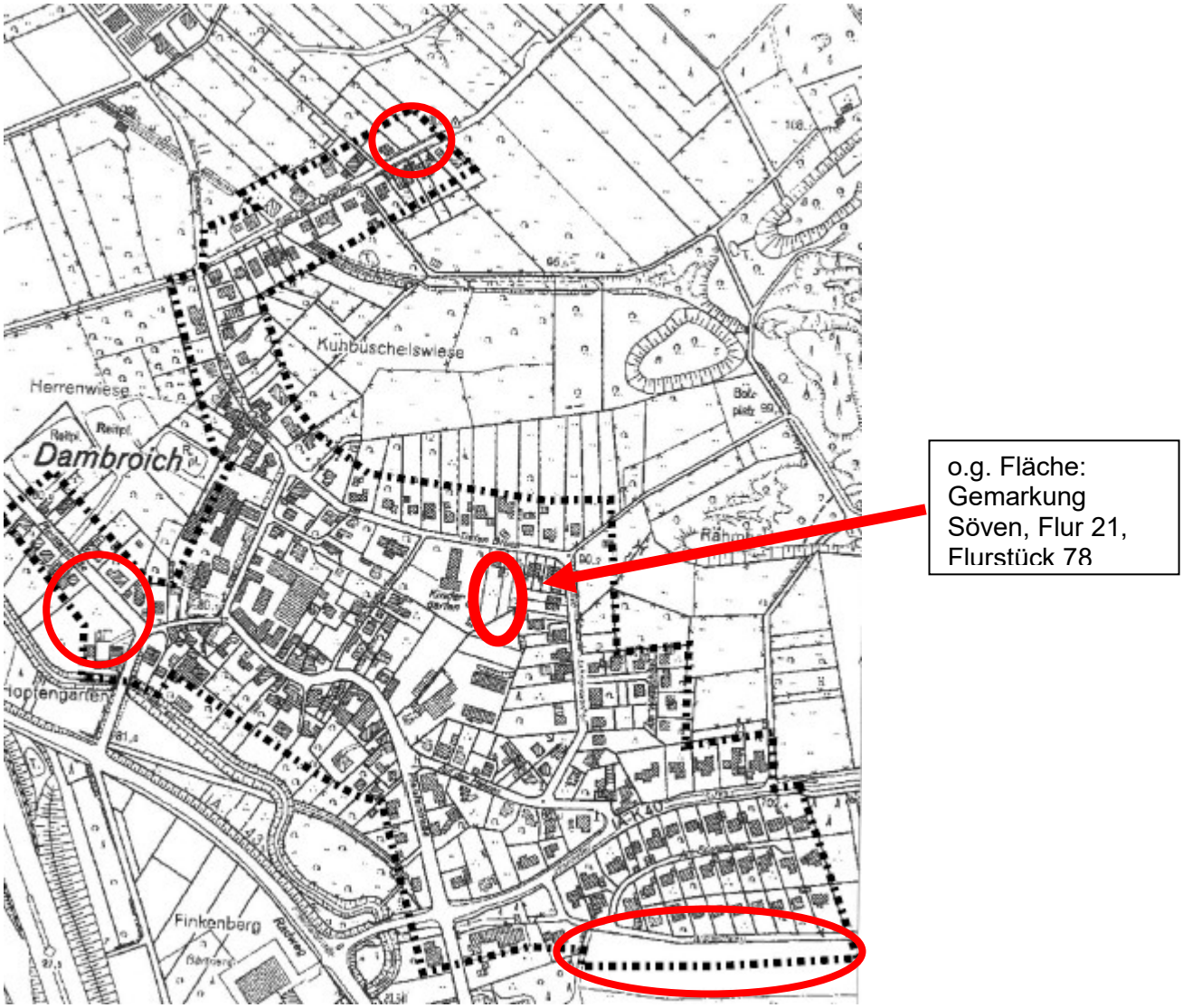

Abb. 1 S 13.3 1. Änderung

Im o.g. Fall (Antrag vom 01.08.2019) handelte es sich um eine Hinterlandbebauung, die der Antragsteller zu realisieren wünschte. Diese Hinterlandbebauung ist Teil eines Blockinnenbereichs, der bislang frei von Wohngebäuden ist und durch seine Nutzung als

Garten- und Grünfläche geprägt wird. Die Randbebauung ist klar getrennt von diesen Freiflächen (siehe Abb. 2).

Abb. 2 Luftbild Dambroich

Gegen den ablehnenden Bescheid vom 06.11.2019 klagte der Antragsteller. In dem verwaltungsrechtlichen Verfahren wurde der ablehnende Bescheid vom 06.11.2019 als rechtmäßig eingestuft. Der Kläger nahm am 29.10.2021 die Klage zurück und das Verfahren wurde gemäß § 92 Abs. 3 Satz 1 VwGO eingestellt.

Am 03.12.2020 wurde ein weiterer Bauantrag vom selben Antragsteller eingereicht (Antrag vom 30.11.2020). Als Bauherr wurde der Verein Heimatfreunde Dambroich e.V. genannt. Dahinter befand sich derselbe Antragsteller wie für das erstgenannte Bauvorhaben. Diesmal handelte es sich um die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses.

Das Amt 61 gab erneut eine ablehnende Stellungnahme ab, mit Verweis auf die Stellungnahme vom 22.08.2019, welche inhaltlich weiterhin bestehen blieb. Zudem ergab sich die Frage, weshalb die Bauvoranfrage A 43/19 als Privatperson gestellt und der erneute Bauantrag von den Heimatfreunden Dambroich e.V. beantragt wurde und diese ein Einfamilienhaus benötigen. Die Verwaltung erteilte am 18.03.2021 einen ablehnenden Bescheid. Der Antragsteller klagte ebenfalls gegen diese Ablehnung. Das Verfahren läuft noch.

Mit dem vom 24.02.2022 nun eingegangenen Bürgerantrag wird für dieselbe Fläche (Gemarkung Söven, Flurstück 21, Flur 78) die Errichtung eines barrierefreien Wohngebäudes beabsichtigt. Das geplante Gebäude läge zwar im Zusammenhang der bebauten Ortsteile gemäß der Satzung 13.3 1.Änderung, gehört jedoch nicht zu den neu hinzugefügten einzelnen Flächen die unter dem § 2 der Satzung 13.3 gemeint sind. Das geplante Gebäude befindet sich

im Garten- und Grünbereich und würde damit die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise stören bzw. verschlechtern (Bezug auf die zwei vorhereingehenden Stellungnahmen).

Im Bürgerantrag vom 24.02.2022 wird darauf hingewiesen, dass es bereits errichtete Gebäude gibt, die dem § 2 der Satzung 13.3 widersprechen (siehe Anlage Bürgerantrag). Da es sich aber bei den Gebäuden um die bestehende und bereits gewachsene Dorfstruktur handelt, sind diese genannten Beispiele von der der Satzungsregelung ausgeschlossen und begründen nicht einen positiven Bescheid.

Um solche eine Hinterlandbebauung (bzw. 2. Reihe Bebauung) zu realisieren würde man ein erneutes Bauleitplanverfahren einleiten müssen. Hierbei wird auf die vorherige Tagesordnung mit dem Grundsatzbeschluss verwiesen:

„**Priorität D**
Ausschließlich von privater Seite auf Antrag initiierte Projekte mit dem Ziel, die planungsrechtliche Zulässigkeit von ein bis max. zwei Einfamilienhäusern zu erreichen, die nicht der Umsetzung des FNPs 2018 entsprechen, haben keine Priorität:

Für Anträge mit Einfamilienhausprojekten wird festgehalten, dass:

- ein grundsätzlicher Anspruch auf Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes oder Satzung - § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch – nicht besteht;
- ein städtebaulicher Entwicklungs- oder Ordnungsbedarf nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in der Regel nicht besteht, es daher keine Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines solchen Bauleitplanverfahrens gibt;
- durch diese Pläne keine Effekte für den Immobilien- und Wohnungsmarkt entstehen, da in der Regel privaten Einzelbauwünschen Rechnung getragen wird;
- es kaum möglich ist, in solchen Bebauungsplanverfahren eine objektive Abwägung vorzunehmen, da es hier fast ausschließlich um eine Gewichtung und Abwägung privater Belange untereinander geht (Antragsteller argumentieren in der Regel mit Bedarf von Familienangehörigen oder Wunsch nach Altersruhesitz; Nachbarn argumentieren mit der Einschränkung bzw. Wertminderung ihres Eigentums, Beeinträchtigung bisher ruhiger Gartenbereiche durch Zu- und Abfahrtsverkehr, Vernichtung von bestehenden grünen Freiräumen und ggfs. Baumbestand, Einsichtnahme der neuen Bewohner in vormals geschützte Grundstücksareale, Verschattungen von bisher besonnten Bereichen. Gerügt wird auch, dass die zusätzlichen Baumöglichkeiten nicht für Familienangehörige genutzt, sondern nach Planfertigstellung einer anderweitigen Vermarktung zugeführt würden und somit nur den finanziellen Interessen Einzelner dienen würden);
- der öffentliche Belang der Innenentwicklung bei Einzelbauwünschen in bereits bebauten Bereichen in der Regel für den Einzelfall nicht greift;
- der durch diese Pläne verursachte Arbeits- und Zeitaufwand bei allenfalls geringen Erfolgsaussichten nicht zu rechtfertigen ist und wichtigere städtebaulich relevante Bebauungsplanverfahren z.B. für neue Wohn- und Gewerbegebiete Verfahren blockieren kann. Der Arbeitsaufwand bezieht sich über den o.g. Verwaltungseinsatz, den jedes Verfahren verursacht, hinaus insbesondere auf die umfangreiche Darlegung der Belange gegenüber den beteiligten Parteien in mündlichen oder schriftlichen Auseinandersetzungen und ggf. über das Bebauungsplanverfahren hinaus in einer gerichtlichen Prozessbegleitung.“

Es besteht weder ein Anspruch darauf, für dieses Einzelvorhaben ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, noch hat ein solches Verfahren eine Rechtsgrundlage nach BauGB, sodass seine Aufstellung rechtswidrig wäre.

Da wie bereits angemerkt die Parameter des § 34 BauGB bezüglich des Einfügens der baulichen Anlage in die Umgebungsbebauung aus mehreren Gründen nicht eingehalten werden, ist das Vorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht bereits nicht genehmigungsfähig. Durch die Begrifflichkeit der barrierefreien Bauweise ergeben sich hier keine begünstigenden Voraussetzungen zur Zulassung des Vorhabens aus bauplanungsrechtlicher Sicht. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht darf jedoch noch angemerkt werden, dass die im rückwärtigen Bereich des Vorhabengrundstücks anschließenden Flächen in Richtung „Pleistalstraße“ gewerblich geprägt sind. Der Flächennutzungsplan (2018) der Stadt Hennef (Sieg) sieht in den derzeit gewerblich genutzten Bereichen eine gemischte Baufläche vor. Ein Heranrücken der Wohnbebauung an die legal entstandene gewerbliche Nutzung müsste immissionsrechtlich geprüft werden und könnte rücksichtslos gegenüber der vorhandenen gewerblichen Nutzung sein. Die erteilten Baugenehmigungen für die gewerbliche Nutzung beinhalten einen Vertrauensschutz für den Inhaber der Genehmigungen.

Der mit Datum vom 06.05.2022 zur Prüfung vorgelegte Antrag zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses war hinsichtlich der barrierefreien Ausgestaltung auch nicht schlüssig, sofern der zwischenzeitlich als zurückgenommen geltende Antrag als Basis für den Bürgerantrag gewertet werden kann / soll. In den Bauvorlagen zum Baugesuch war zwar ein Aufzug zur barrierefreien Erschließung der beiden Wohneinheiten vorgesehen, jedoch war eine barrierefreie Nutzung der Wohneinheiten durch z. B. zu schmale Türen nicht möglich. Des Weiteren war ein barrierefreier Stellplatz nicht vorgesehen.

Abschließend empfiehlt daher die Verwaltung, dem Antrag nicht stattzugeben.

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen

☐ Jährliche Folgekosten

☐ Maßnahme zuschussfähig

☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,

Haushaltsstelle:

☐ Kosten der Maßnahme

Sachkosten: €

Personalkosten: €

Höhe des Zuschusses € %

HAR: €

Lfd. Mittel: €

☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich	Betrag:	€
☐ Kreditaufnahme erforderlich	Betrag:	€
☐ Einsparungen	Betrag	€
☐ 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 08.08.2022

Mario Dahm
Bürgermeister

Anlagen

Bürgerantrag vom 24.02.2022
Satzung 13.3 1. Änderung
Stellungnahme Amt 61 vom 22.08.2019, zur Bauvoranfrage vom 01.08.2019
Ablehnung vom 06.11.2019
Klageabweisung zum ablehnenden Bescheid vom 06.11.2019
Stellungnahme Amt 61 vom 15.12.2020, zum Bauantrag vom 30.11.2020 (Eingang 03.12.2020)
Ablehnung vom 18.03.2021