



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0414/2010

Der Oberbürgermeister

V/61-63-V2-2009-00094

Dezernat/Fachbereich/AZ

30.03.10

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	19.04.2010	Vorberatung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	27.04.2010	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Antrag auf Erteilung des Vorbescheides für die Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit jeweils einer Garage, Grundstück Waldstraße, Gemarkung Bürrig, Flur 8, Flurstück 49

Beschlussentwurf:

Die Bezirksvertretung II stimmt der Erteilung eines Vorbescheides zu und verzichtet auf die Einleitung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens zur Verhinderung des Vorhabens.

gezeichnet:

Mues

Begründung:

Gemäß § 10 Abs. 1, Ziff. 9. der Hauptsatzung der Stadt Leverkusen vom 26.10.2009 sind die Bezirksvertretungen zuständig für bestimmte planungsrechtliche Entscheidungen nach dem Baugesetzbuch (§ 37 Absatz 1 Satz 1 GO NRW). Dies beinhaltet nach Buchstabe b) dieser Vorschrift planungsrechtliche Genehmigungen für Vorhaben im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, sofern der Flächennutzungsplan keine Bauflächen- oder Baugebietsdarstellung enthält,

Das Grundstück auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles i.S.v. § 34 BauGB.

Im konkreten Fall ist vorgesehen auf dem Grundstück Waldstraße, Gemarkung Bürrig, Flur 8, Flurstück 49, vier Einfamilienwohnhäuser mit jeweils einer Garage zu errichten. Ein Antrag auf Erteilung des Vorbescheides wurde am 18.12.2009 gestellt.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 Abs. II BauGB zu beurteilen. Die umliegende Bebauung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu qualifizieren. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das betroffene Grundstück als Sondergebiet „Friedhofsaffine Nutzungen“ dar. Das Grundstück liegt außerhalb des Landschaftsplanes.

Die Anordnung der geplanten Bebauung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan. Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über die Waldstraße. Der Fachbereich Tiefbau hat der Erschließungsführung zugestimmt.

Das Vorhaben fügt sich sowohl von der Nutzung als auch von der Dimensionierung der Baukörper in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die beiden westlich (zum Friedhof hin) gelegenen Häuser werden eingeschossig ausgeführt, die beiden verbliebenen Gebäude zweigeschossig.

Bauordnungsrechtliche Hinderungsgründe sind nach Prüfung des Antrages nicht gegeben.

Sofern die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in dem in Rede stehenden Teilbereich des Stadtgebietes verwirklicht werden sollen, kann dies rechtmäßigerweise nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Festsetzung von Fläche für friedhofsaffine Nutzungen erfolgen. Die bloße Darstellung des Flächennutzungsplanes für sich allein gesehen rechtfertigt im vorliegenden Falle noch nicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes, da sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die vorhandene Bebauung einfügt. Der Fachbereich Stadtgrün hat keinen Bedarf für eine Friedhofserweiterung.

Die Verwaltung empfiehlt daher von der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Verhinderung des Vorhabens abzusehen und der Erteilung des beantragten Vorbescheides zuzustimmen.

Anlage/n:

Waldstr_Anlage_1

Waldstr_Anlage_2