



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung

**TOP:** \_\_\_\_\_

**Vorl.Nr.:** V/2018/1349

**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

**Datum:** 12.02.2018

| Gremium                                        | Sitzung am | Öffentlich / nicht öffentlich |
|------------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz | 07.03.2018 | öffentlich                    |

### Tagesordnung

#### Bebauungsplan 06.2 Hennef (Sieg) - Lauthausen, Alte Dorfstraße

1. Aufhebung Einleitungsbeschluss vom 10.10.2017 zur 3. Änderung der Abgrenzungssatzung S-06.1 gem. § 34 BauGB für Hennef (Sieg) Lauthausen
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 13a, 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### Beschlussvorschlag

#### Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz beschließt:

1. Der Beschluss zur Einleitung der 3. Änderung der Abgrenzungssatzung S-06.1 gem. § 34 BauGB für Hennef (Sieg) – Lauthausen vom 10.10.2017 wird aufgehoben.
2. Gemäß §§ 13a, 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wird der Bebauungsplan Nr. 06.2 Hennef (Sieg) Lauthausen, Alte Dorfstraße im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Lauthausen, Flur 4, die Flurstücke 378, 379, 486 tw, 487 tw, 490, 497 tw, 498, 501 tw, 507 tw, 512, 665, 843, 852 und 853.

### Begründung

Nachdem der Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung der Abgrenzungssatzung S-06.1 am 10.10.2017 gefasst wurde, hat sich die Verwaltung nochmals intensiv mit der Zielsetzung und den städtebaulichen Eckpunkten dieser möglichen Satzungsänderung befasst.

Grundsätzlich definiert eine Abgrenzungssatzung nur die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und schafft damit Baurecht, bei dem die Kriterien des § 34 BauGB anzuwenden sind. Weitreichende Festsetzungen, die abschließend den Nutzungsrahmen definieren, sind in einer solchen Satzung nicht vorgesehen. Nach § 34 Abs. 1 BauGB gilt, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. In Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 können lediglich einzelne Festsetzungen getroffen werden.

Den Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB zu bestimmen, ist insbesondere dann problematisch, wenn die Umgebung, wie im vorliegenden Fall, sehr heterogen geprägt ist. Im Umfeld gibt es neben Wohnhäusern auch ein landwirtschaftlich geprägtes Anwesen mit großen Gebäuden, die letztlich nicht Maßstab für die weitere bauliche Entwicklung in Lauthausen sein sollen.

Insofern ist es geboten, bauleitplanerisch einen Rahmen für die weitere Bebauung an der Alten Dorfstraße vorzugeben, der über den Regungsbedarf einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB hinaus geht. Ein verbindlicher Rahmen für die bauliche Nutzung sollte u.a. eine enge räumliche Zuordnung der Häuser zur Straße mittels Baugrenzen, eine Höhenbegrenzung für Gebäude mit Bezug zum natürlichen Gelände, Vorgaben für Stellplatzanzahl und Anordnung sowie eine ansprechende Vorgartengestaltung, Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft Richtung Siegaue und eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden enthalten. Solche Vorgaben entsprechen dem Regelungsrahmen eines Bebauungsplanes. Es ist daher angebracht, das über die Abgrenzungssatzung S-06.1 bestehende Baurecht durch einen Bebauungsplan zu ersetzen, der mit verbindlichen Festsetzungen eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung von Lauthausen gewährleistet.

Die vorhandene Straße „Alte Dorfstraße“ entspricht auch nicht heutigen Ausbaustandards. Es fehlen nicht nur Besucherparkplätze, selbst der jetzt schon bestehende Stellplatzbedarf der angrenzenden Wohnbebauung wird anscheinend nicht nur auf dem eigenen Grundstück, sondern auch im angrenzenden Straßenraum bzw. in den Seitenbereichen irgendwie abgedeckt. Bei einer zusätzlichen Bebauung verschärft sich diese Situation. Ebenso ist kein Gehweg vorhanden. Ein Bebauungsplan bietet hier die Chance, sich Gedanken über die Straßengestaltung zu machen und regelnd einzugreifen.

Die den Baugrundstücken vorgelagerten schmalen Parzellen (Böschung), die nicht zum ausgebauten Straßenkörper gehören sind teils im städtischen, teils im privaten Besitz (s. Anlage).

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine artenschutzrechtliche Erfassung ist dann noch im Frühjahr möglich.

### Auswirkungen auf den Haushalt

☐ Keine Auswirkungen

☐ Jährliche Folgekosten

☐ Kosten der Maßnahme

Sachkosten: €

Personalkosten: €

|                                                                                        | Höhe des Zuschusses | €<br>% |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig                                        |                     |        |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,                       | HAR:                | €      |
| Haushaltsstelle:                                                                       | Lfd. Mittel:        | €      |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag:             | €      |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich                                   | Betrag:             | €      |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen                                                  | Betrag              | €      |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen                                      | Art:                |        |
|                                                                                        | Höhe:               | €      |
| <input type="checkbox"/> 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 01.03.2018

**Klaus Pipke**

### Anlagen:

- Geltungsbereich
- Luftbild
- Übersicht städtisches Eigentum
- Fotos der unterschiedlichen Haustypen

