

## **Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Gemeindeordnung NRW**

### **Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf West; Erweiterung des Geltungsbereichs**

#### **Beschlussvorschlag:**

Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf West erweitert. Der erweiterte Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

#### **Begründung:**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung der Stadt Hennef (Sieg) am 13.11.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf West gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.11.2019 im Amtsblatt der Stadt Hennef. Ziel dieses Bebauungsplans ist es, das Plangebiet einer zweckmäßigen Bebauung zuzuführen. Derzeit besteht hier ein gewisser Druck, einzelne Grundstücke zu bebauen. Dies würde zu einer insgesamt ungeordneten Bebauung führen. Die tiefen, rückwärtigen Gartenflächen sollen möglichst behutsam und effektiv entwickelt werden. Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, der eine neue Erschließung festsetzt, wird gewährleistet, dass keine unerwünschte Bebauung in 2. Reihe entsteht.

Der Geltungsbereich wurde dabei zunächst auf einen Bereich zwischen der Straße „Auf dem Feld“, der „Ringstraße“ und der „Albertstraße“ beschränkt und hier genauer auf die rückwärtigen Freiflächen der an der „Ringstraße“ gelegenen Grundstücke.

Gleichzeitig wurde in der vorgen. Sitzung zur Sicherung der Planung eine Beschlussempfehlung für eine Veränderungssperre in diesem Bereich an den Stadtrat ausgesprochen. In der Begründung der entsprechenden Beschlussvorlage heißt es hierzu:

„Vom Rechtscharakter her handelt es sich hierbei um eine Satzung, mit der die Erteilung von Baugenehmigungen im Interesse einer angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung verhindert werden soll. Die Veränderungssperre soll die Städte und Gemeinden während der Erstellung von Bebauungsplänen vor tatsächlichen Veränderungen schützen. Sie hat die Wirkung einer generellen Bausperre: bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, Änderung und die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Auch sonstige wesentliche Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig.“

Die Sicherung der Bauleitplanung ist im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen erforderlich: Es ist zu befürchten, dass [ ... ] Grundstückseigentümer die Absicht hegen könnten, bauliche

Veränderungen auf ihren Parzellen durchführen zu wollen, die zu einer ungeordneten Entwicklung der Hinterliegerbereiche führen könnten. Diese abstrakte Gefährdungslage reicht bereits aus, um von einer Beeinträchtigung der Planungsabsichten auszugehen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich in Frage zu stellen. Die mit dem Erlass der Veränderungssperre eröffnete Möglichkeit, Vorhaben an ihrer Durchführung zu hindern und der daraus resultierende Zeitgewinn für die weiteren Prüfungen sind insofern dringend geboten. Nur so kann eine Fehlentwicklung in diesem Bereich während der Bebauungsplanaufstellung und damit eine gebietsunverträgliche Bebauung vermieden werden.“

Die Veränderungssperre soll nunmehr in der Sitzung des Stadtrates am 02.12.2019 beschlossen werden.

Es liegt allerdings ein Bauantrag in diesem Bereich vor, dessen Fläche nicht in Bebauungsplan und Veränderungssperre Eingang gefunden hat. Da auch dieses Baugesuch zu einer ungeordneten Entwicklung der Hinterliegerbereiche führen könnte, sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03.4 und der Veränderungssperre bis hin zur „Ringstraße“ erweitert werden. Nur so kann etwaigen Fehlentwicklungen in diesem gesamten Bereich entgegengewirkt werden.

Da die Erweiterung des Geltungsbereichs des vorgen. Bebauungsplans Voraussetzung für eine Erweiterung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre ist, muss die Bebauungsplanerweiterung dem Beschluss über die Veränderungssperre im Stadtrat am 02.12.2019 zwingend vorgeschaltet werden.

#### **Begründung der Dringlichkeit:**

Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 03.4 muss bis zur Sitzung des Stadtrates am 02.12.2019 vorliegen. Dies ist Voraussetzung für eine Erweiterung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre, die aus den o.a. Gründen in eben dieser Sitzung beschlossen werden soll.

Da der Beschluss über die Veränderungssperre in der Sitzung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) am 02.12.2019 gefasst werden soll, ein Aufschub aus Gründen der Sicherung der Planung nicht möglich ist und bis dahin keine weitere Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung anberaumt werden kann, muss die Entscheidung über die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung erfolgen.

Hennef (Sieg), den 28.11.2019

  
Klaus Pipke  
Bürgermeister

  
Ralf Offergeld  
Ratsmitglied



# Hennef

DER BÜRGERMEISTER

Amt für Stadtplanung und  
-entwicklung

Stand Nov. 2019

## Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) - Stoßdorf-West



### Geltungsbereich erweitert

