STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 06.2
- Hennef (Sieg) – Lauthausen
„Alte Dorfstraße“

Erläuterung zur städtebaulichen Konzeption

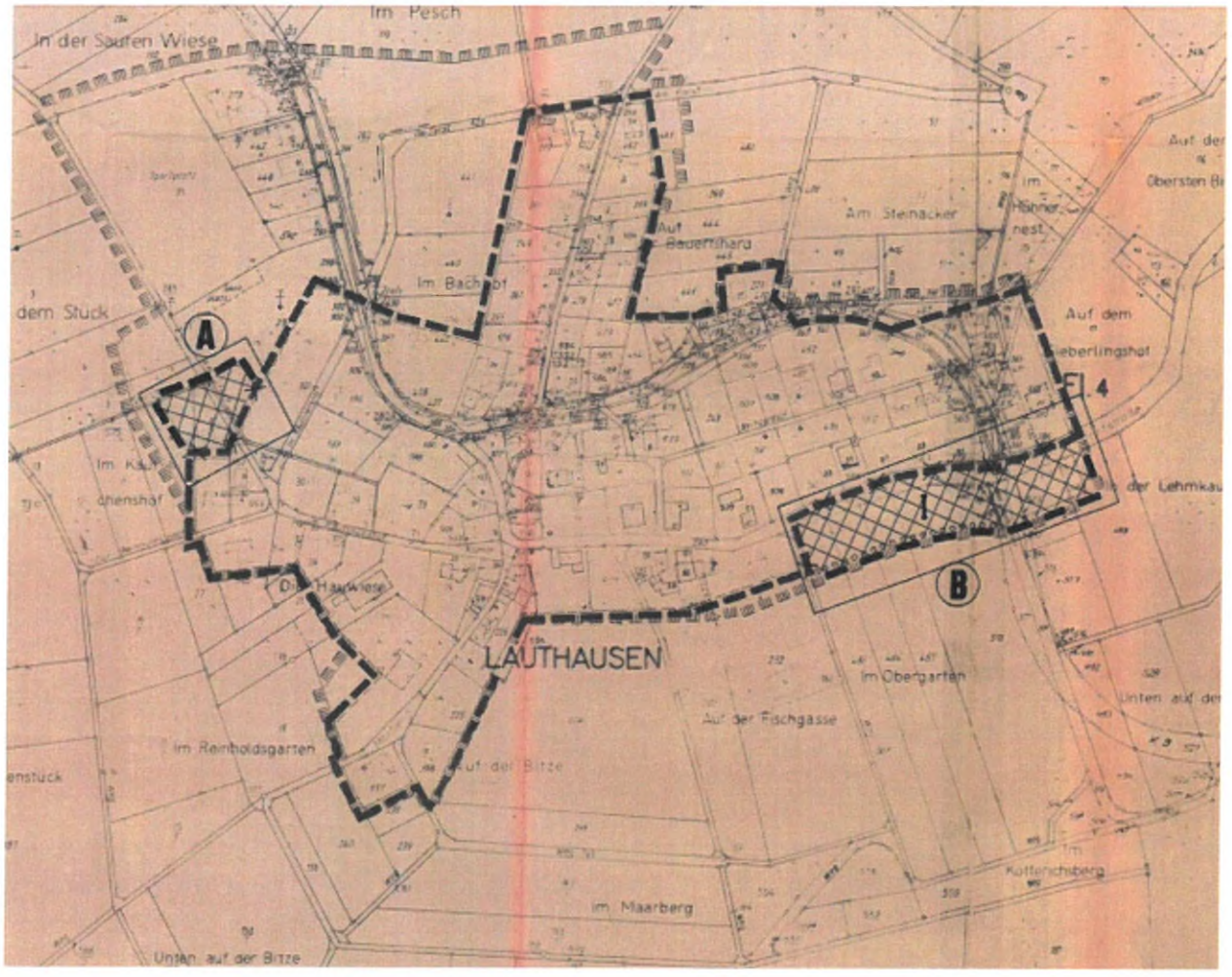
Stand: 13.09.2018

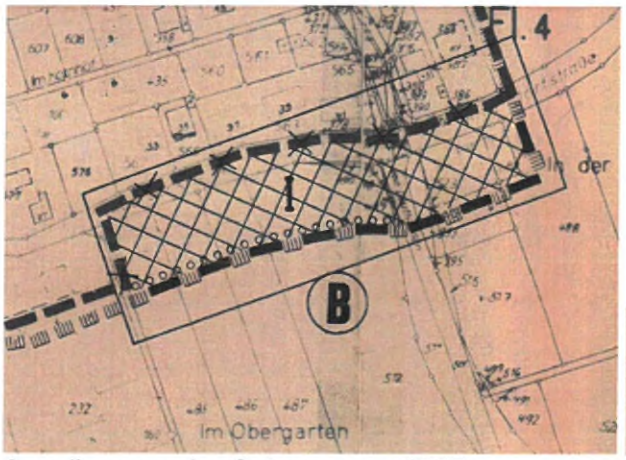
Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Für den Stadtteil Lauthausen besteht eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Abgrenzungssatzung), die die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegt.

Für das Plangebiet wurde diese Satzung 1996 um den Teilbereich B gemäß den nachfolgenden Planausschnitten erweitert.





Auszüge aus der Satzung von 1996

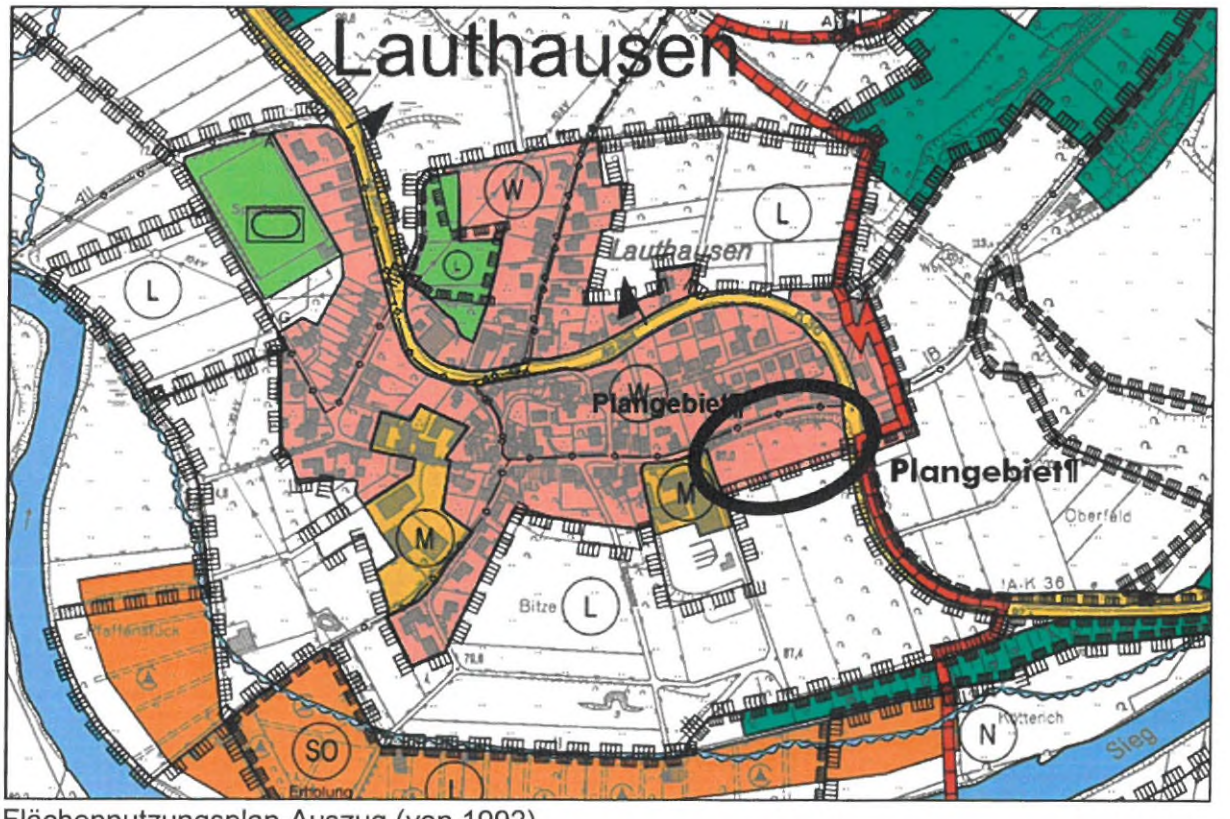
Für den nunmehr von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes betroffenen Änderungsbereich B trifft die Satzung die Vorgaben, dass dort nur Wohngebäude mit einem Vollgeschoss zulässig sind und an der südlichen Planbereichsgrenze eine Ortsrandeingrünung erfolgen muss. Die südliche Planbereichsgrenze ist zudem deckungsgleich der Abgrenzung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes.

In der Begründung zur 1. Änderung der Abgrenzungssatzung Hennef (Sieg) – Lauthausen wurde 1996 erläutert:

„Diese Fläche wurde bereits im FNP '72 als Wohnbaufläche dargestellt und im ursprünglichen Satzungsverfahren war diese Fläche bereits enthalten. Sie wurde dann aber zur möglichen Konfliktvermeidung wieder herausgenommen, da der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb Emissionen erwarten ließ. Mittlerweile ist dieser landwirtschaftliche Betrieb ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt. Von daher können Konflikte ausgeschlossen werden. Die Fläche befindet sich in Ortsrandlage und ist durch die Straße „Alte Dorfstraße" erschlossen. Der Kanal ist ebenfalls geplant. Als Übergangsfläche zur freien Landschaft wurden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen, um einerseits die Maßstäblichkeit zur umgebenden Bebauung festzusetzen und zum anderen eine Ortsrandeingrünung vorzunehmen, was auch durch das daran anschließende Landschaftsschutzgebiet erforderlich ist. Mit einer Bebauung wird ebenfalls eine neue Ortseingangssituation definiert."

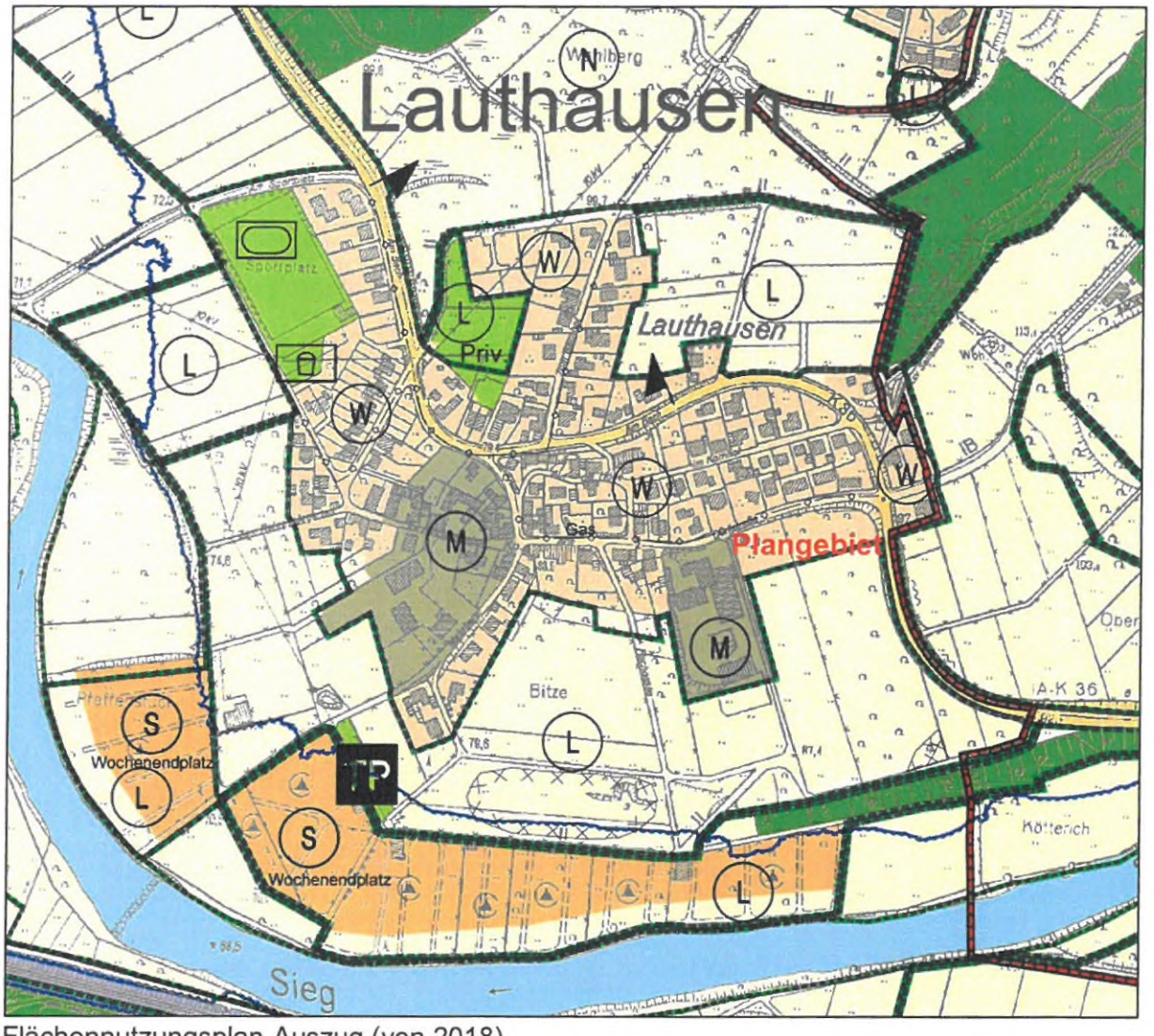
Für die Änderung der Satzung 1996 mit der Einbeziehung des südlichen Streifens an der „Alten Dorfstraße" waren also zwei Kriterien entscheidend: zum einen, dass der landwirtschaftliche Betrieb eingestellt sei und insofern die an den Betreib heranrückende Wohnbebauung keine Konflikte erzeugen könne und zum anderen, dass am Ortsrand von Lauthausen eine niedrige Bebauung entsteht.

Im Flächennutzungsplan 1992 (39. Änderung) war das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.



Flächennutzungsplan-Auszug (von 1992)

Im neuen Flächennutzungsplan von 2018 ist das Plangebiet weiterhin und unverändert als Wohnbaufläche dargestellt. Die westlich angrenzende Mischgebietsfläche ist jedoch deutlich weiter Richtung Süden dargestellt und an den Gebäudebestand angepasst, wie die Darstellungen in der für den Flächennutzungsplan verwendeten Kartengrundlage DGK 5 zeigen.



Flächennutzungsplan-Auszug (von 2018)

Der neue Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich der Neben- und Wirtschaftsgebäude als „Gemischte Baufläche“ dar. Auch die rückwärtigen Wirtschaftsgebäude und –flächen bilden einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Dieser Bebauungszusammenhang bilden nicht nur die straßenseitigen Gebäude des Hofes, sondern auch die rückwärtige Fläche, wie das OVG Münster im Urteil von 1996 hinsichtlich der Genehmigung einer Kompostieranlage auf dieser Fläche feststellte. Der Hof prägt aufgrund seiner erheblichen Dimension die Eigenart der näheren Umgebung. Durch die Darstellung im neuen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ wird ein angemessener Interessensausgleich gewährleistet, weil auf dieser Fläche verschiedene wohnfremde Nutzungen (Bauhof, Landwirtschaft, Büro), die einer „Wohnbaufläche“ entgegenstehen, stattfinden.
Belästigungen für die angrenzende Wohnnutzung sind nicht ausgeschlossen. Dies können Belästigungen durch Gerüche aufgrund der Verarbeitung des pflanzlichen Materials sein, aber auch Emissionen durch Fahrzeugbewegungen aufgrund der Anlieferung des Kompostiergutes oder durch den Einsatz von landwirtschaftlichem Gerät/Maschinen (z.B. Schredder).

Für das westliche Grundstück (Flurstück 665) des noch unbebauten Areals südlich der Alten Dorfstraße liegen Planungen für ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem darüberliegenden Staffelgeschoss mit Flachdach vor, das nach den Vorgaben der Satzung von 1996 so nicht genehmigungsfähig ist.

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz hat daraufhin in seiner Sitzung am 10.10.2017 beschlossen, die Satzung S-06-1 entsprechend zu ändern, um ein zweigeschossiges Wohnhaus zu ermöglichen.

Die Verwaltung hat in Folge des Beschlusses die vorliegenden Wohnhausplanungen zum Anlass genommen, zu hinterfragen, ob die Änderung der Satzung von einem auf zwei Vollgeschosse ein Maß und eine Form der baulichen Nutzung zulässt, dass an dieser Stelle des Ortsrandes städtebaulich nicht verträglich und nicht erwünscht sein kann.

Um die Nutzung klarer zu regeln, hat die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 07.03.2018 zur Diskussion gestellt, nicht die bestehende Satzung zu ändern, sondern stattdessen für die noch unbebauten Grundstücke einen Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung in einem Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufzustellen.

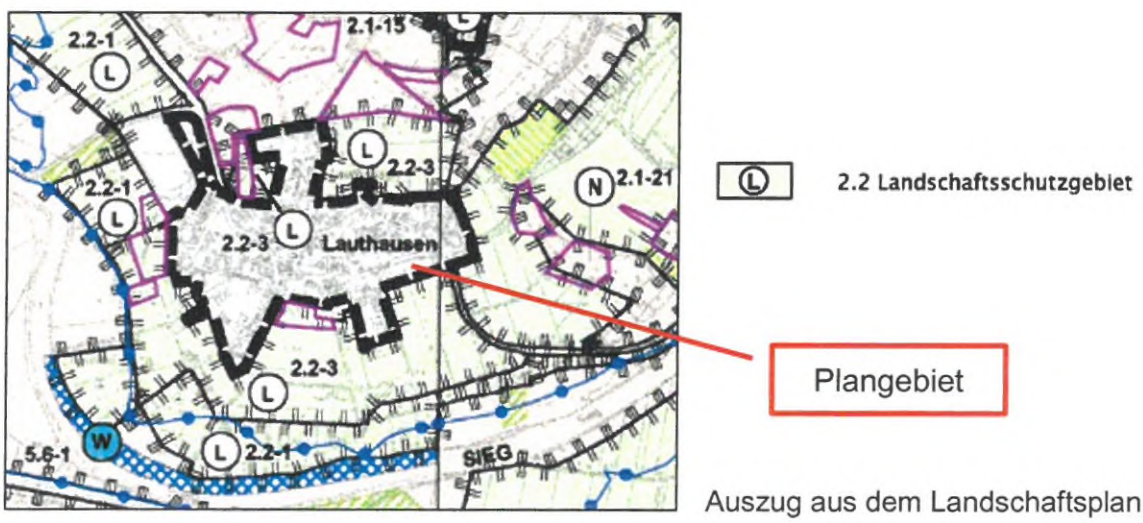
Der Ausschuss hat der Aufhebung des Änderungsbeschlusses der Satzung S-06-1 vom 10.10.2017 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.2 Lauthausen „Alte Dorfstraße“ in seiner Sitzung am 07.03.2018 mehrheitlich zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, zusammen mit dem Planungsbüro die mögliche Gebäudetypologie mit Gelände- und Gebäudehöhen anschaulich darzustellen und dem Ausschuss zur weiteren Beratung vorzulegen.

Derzeitige Nutzung

Luftbild *(Quelle Geoportal NRW)*

Wie der Luftbildausschnitt zeigt, wird das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich teils als Grünland und teils als Obstplantage genutzt. Die Baugrundstücke liegen bis zu etwa 1 m tiefer als die Alte Dorfstraße. Die Dorfstraße ist etwa 5 m breit ausgebaut bzw. asphaltiert. Ein befestigter Seitenstreifen am südlichen Fahrbahnrand wird zum Parken genutzt. Einen weiteren Überblick über die derzeitige Situation bietet das nachfolgende Foto.

Das Plangebiet liegt in keinem nationalen Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Es befinden sich auch keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz – LG - vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010) geschützten Objekte oder Flächen. Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.



Auszug aus dem Landschaftsplan

Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich das im Landschaftsplan Nr. 9 des Rhein-Sieg-Kreises ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 „Siegtal-Hänge".

Ziele der Unterschutzstellung sind insbesondere:

- der Charakter der Landschaft als vielfältiger Übergang der Siegaue zum Mittelsieg-Bergland im Norden und zur Uckerather Hochfläche im Süden, der vielfältige Blickbeziehungen über das Siegtal und in die angrenzenden Landschaftsräume ermöglicht,

- die naturnahen Bäche mit der charakteristischen Gehölz- und Grünlandvegetation ihrer Niederungen als Gliederungselemente in der Landschaft,
- die landschaftsbestimmende Grünlandnutzung an den flacheren Oberhängen im Süden und den Unterhängen im Norden des Siegtales,
- strukturreiche Ortsränder, insbesondere die Streuobstwiesen im Bereich der Ortsränder und Einzelhöfe als kulturhistorisch bedeutsame Strukturen und landschaftsbedeutsame Strukturen und landschaftstypische Einbindung der Siedlungsflächen in die umgebende Landschaft.

Städtebauliche Situation

Auf der Nordseite der Alten Dorfstraße befinden sich ein- und zweigeschossige Wohnhäuser. Bei den drei östlichen Häusern handelt es sich um zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Davon haben die Häuser Nr. 37 und 39 an der Straße gelegenen Pkw-Stellplätze, die die Freiflächen zwischen Haus und Straße weitgehend ausfüllen. Das Haus Nr. 41 hat Stellplätze in einer von der Straße „Am Bach“ aus erschlossenen Tiefgarage. Ein befestigter Seitenstreifen am südlichen Fahrbahnrand der Alten Dorfstraße wird zusätzlich zu privaten Parken der Anwohner und ihrer Besucher genutzt. Dieser befindet sich allerdings in Privatbesitz.

Westlich und nördlich davon stehen überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser. An das Plangebiet grenzt zudem westlich ein landwirtschaftlich geprägtes Anwesen mit großen Lagerhallen und Wirtschaftsgebäuden an. Nach der Liste der Landwirtschaftskammer NRW 2014 handelt es sich dabei immer noch um einen landwirtschaftlichen Betrieb.

vorhandene Bebauung *(Quelle Google Earth Pro)*

Städtebauliches Konzept

Verkehrserschließung

Die Bauplätze im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes werden von der Alten Dorfstraße aus erschlossen. Die Straße ist derzeit auf einer Breite von etwa 5 m asphaltiert. Der südliche Fahrbahnrand ist gefasst und mit Regenabläufen zur Entwässerung versehen.

Auf der nördlichen Straßenseite der Alten Dorfstraße befindet sich vor den Häusern Nr. 27 bis 41 ein durchgehender Seitenstreifen, da die Fahrbahnkante der Straße hier deutlich südlicher gelegen ist als die Parzellengrenze Stadt Hennef – Privateigentum. Der Streifen vari-

iert in der Breite zwischen 1,10 m und 3,20 m. Vor dem Haus Nr. 27 ist dieser Seitenstreifen befestigt und wird für Längsparken genutzt; bei den Häusern Nr. 29 bis 35 ist der Streifen bis auf die Stellplatzzufahrten der jeweiligen Gebäude als Grünfläche angelegt; bei den Häusern Nr. 37 und 39 ist der Streifen befestigt und dient als Zufahrt der unmittelbar an den Grundstücksgrenzen beginnenden Senkrechtstellplätze dieser Häuser; bei Haus Nr. 41 ist der Streifen wiederum Grünfläche. Ein einheitliches Erscheinungsbild und Nutzung dieses Streifen ergibt sich somit nicht; als Gehweg oder Besucher- bzw. Anwohner Parkfläche steht er jedoch nicht zur Verfügung.

Luftbild mit Kataster- und Plangebietsgrenzen *(Quelle Geoportal NRW)*

Durch die Bebauung auf der Südseite entfallen einerseits die Parkmöglichkeiten der Anwohner auf dem privaten Seitenstreifen auf der Südseite der Alten Dorfstraße gegenüber den Häusern Nr. 37 bis 41, andererseits erhöht sich der Parkdruck durch die Neubebauung, die ihrerseits Parkplätze im Straßenseitenraum für Besucher, Anlieferer und Zweit- oder Dritt-Pkws nachfragen wird. Bei einer Fahrbahnbreite von 5 m ist die Alte Dorfstraße so schmal dimensioniert, das Parken im Straßenraum nicht zulässig ist, wenn nicht eine verfügbare Fahrbahnbreite von 3,50 m für den fließenden Verkehr übrig bleibt. Parken ist somit nur unter Mitnutzung von Seitenstreifen neben der Fahrbahn möglich.

Angeboten werden kann Parkraum in der öffentlichen Fläche in den bisher noch unbefestigten grünen Seitenstreifen vor den Häusern Nr. 29 bis 35. Daher soll dieser in dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 06.2 als Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Seitenstreifen (Zufahrten / Parken) festgesetzt werden. Zudem soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes am südlichen Fahrbahnrand vor den neu zu bebauenden Grundstücken die öffentliche Verkehrsfläche so abgegrenzt werden, dass dort ein 2 m breiter Gehweg neben der vorhandenen Fahrbahn angelegt werden kann. Die dafür erforderlichen Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum mit Ausnahme des Streifens vor der mittleren Parzelle Flurstück Nr. 487, der sich im Besitz der Stadt Hennef befindet. Bei der Nutzungsintensivierung auf der Südseite und bei den im Vergleich zu einer Seitenstraße erhöhten Verkehrsaufkommen der „Alten Dorfstraße", die hier am Dorfrand die Funktion des „Zubringers" zur K 36 übernimmt, erscheint es nicht als angemessen und sicher, die Hauszugänge und Zufahrten der Neubebauung unmittelbar an der Fahrbahnkante der Alten Dorfstraße anzuschließen. Bei einer Fahrbahnbreite von 5 m ist die Alte Dorfstraße so schmal

dimensioniert, dass ein Begegnungsverkehr von Großfahrzeugen wie Bussen, landwirtschaftlichen Großfahrzeugen oder LKW innerhalb der Fahrbahnbreite nicht möglich ist. Daher sollte Fußgänger eine getrennte sichere Wegeführung zur Verfügung stehen, auch im Hinblick auf die Schulwegsicherung. Die vorgeschlagene Gehwegbreite von 2 m bleibt dabei durch die dörfliche Lage bedingt unter der Regelbreite für Gehwege von 2,50 m nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Im Rahmen des Ausbaus der Alten Dorfstraße ist daher auf der Südseite eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen erforderlich. Die neuen Grundstücksgrenzen sollen der Außenkante des Gehweges entsprechen. Geländeangleichungen zwischen der öffentlichen Straße einschließlich Gehweg und den südlich angrenzenden Baugrundstücken sollen auf den privaten Flächen erfolgen.

Straßenbeitragsrechtliche Folgen des Straßenausbaus

Straßenbeitragsrechtliche Folgen eines Straßenausbaus sind zwar nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens, werden jedoch zur Vollständigkeit nachfolgend dargelegt. Mit der Endveranlagung vom 27.02.2004 und den zuvor maßgeblichen rechtlichen Voraussetzungen ist die Erschließungsanlage „Alte Dorfstraße“ aus dem Erschließungsbeitragsrecht der §§ 127 ff. BauGB entlassen. Setzt der neue Bebauungsplan in dem Abschnitt der „Alten Dorfstraße“ vom unbenannten Wirtschaftsweg (Flurstück 507) bis zur Kreisstraße „Am Bach“ einen Gehweg und ggfls. einen Parkstreifen fest und werden diese Teileinrichtungen tiefbautechnisch ausgebaut, wird diese Verbesserung des Abschnitts nach § 8 KAG NRW in Verbindung mit der gültigen Straßenbaubeitragssatzung veranlagt. Beitragspflichtig sind die Grundstücke des Abschnitts, die einen Vorteil aus den Verbesserungsmaßnahmen haben.

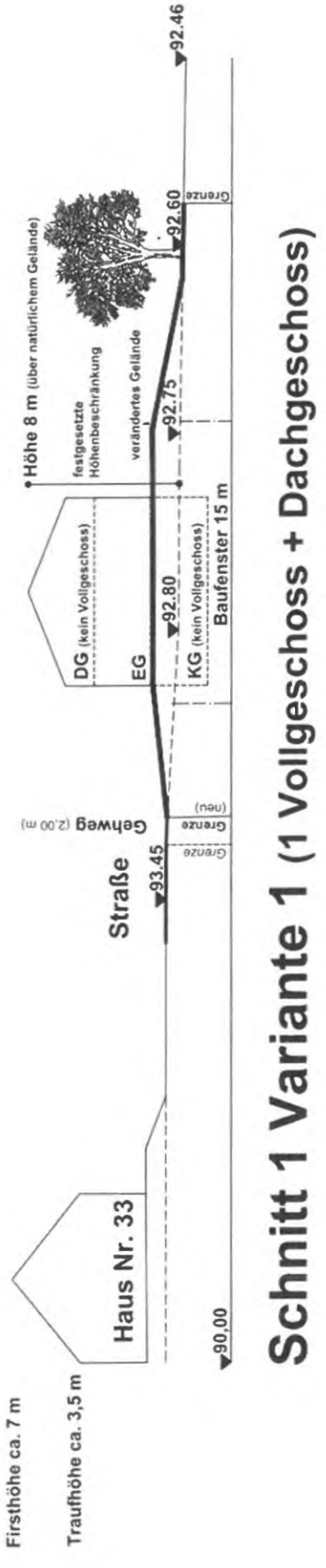
Bebauung

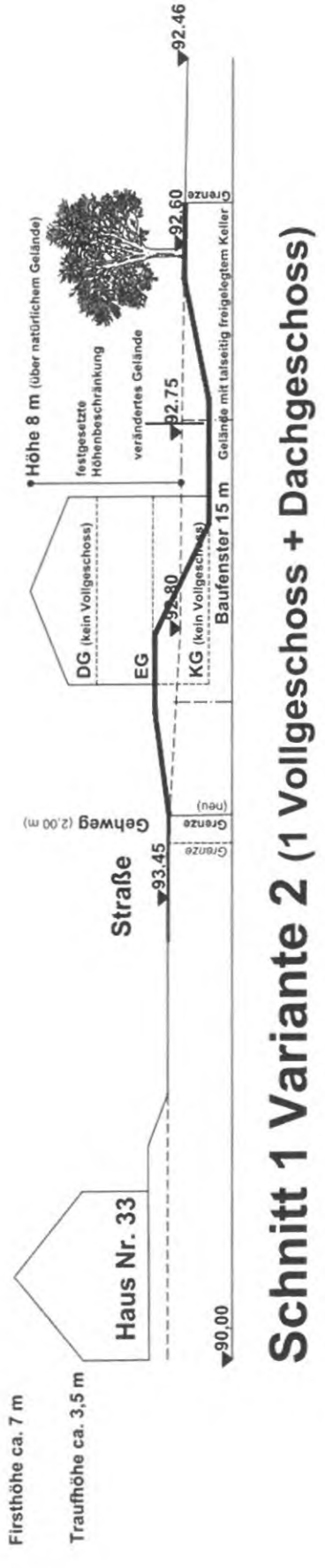
Bebauungskonzept - Hennef (Sieg) - Lauthausen "Alte Dorfstraße"

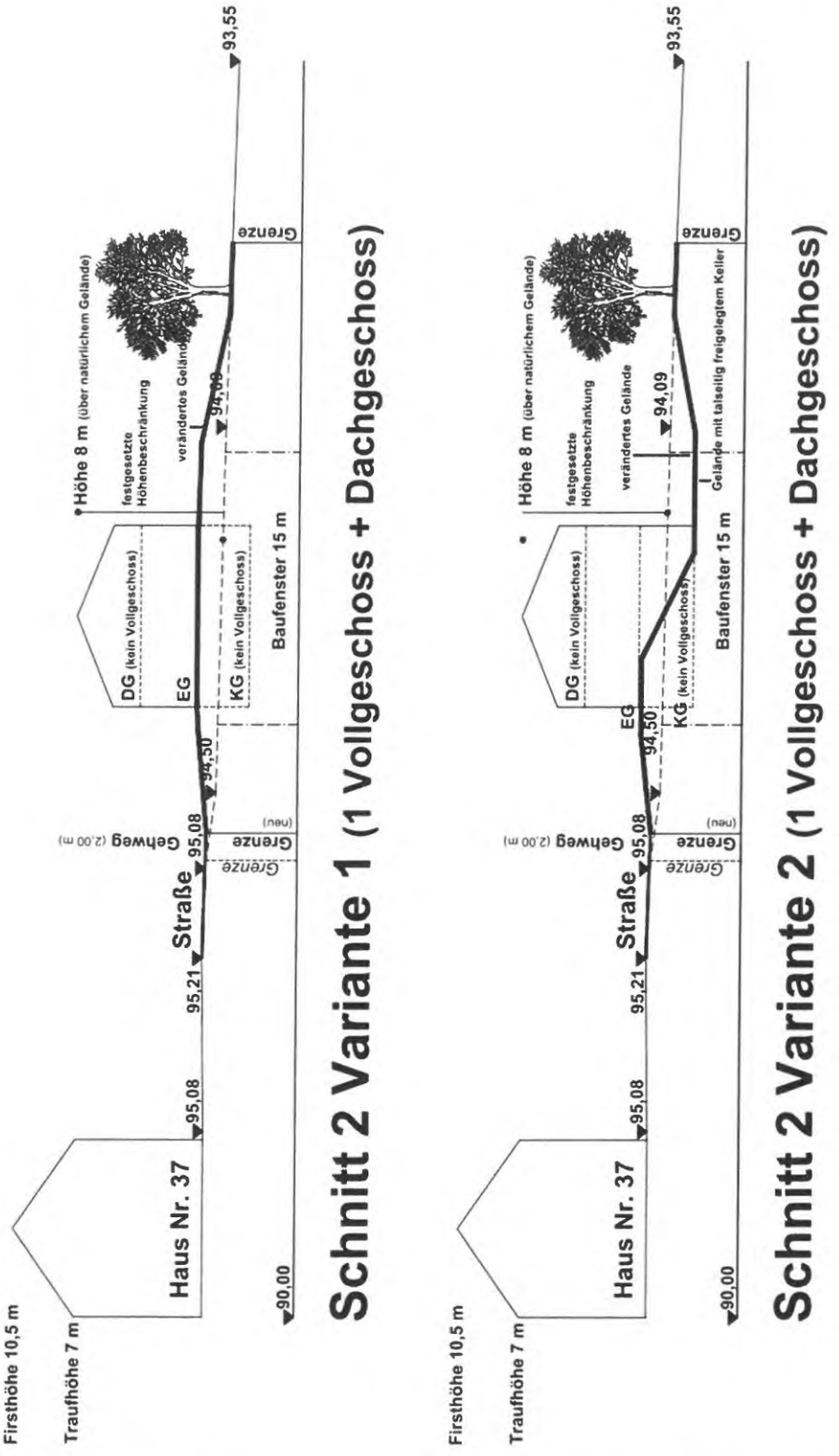
Bebauungskonzept vom 03.07.2018

Wie bereits dargestellt, besteht für die unbebauten Grundstücke südlich der Alten Dorfstraße Baurecht über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, die dort nur eingeschossige Wohnhäuser zulässt.

Im Regelfall könnte sich daraus die in den nachfolgenden Geländeschnitten dargestellte Bebauung ergeben.



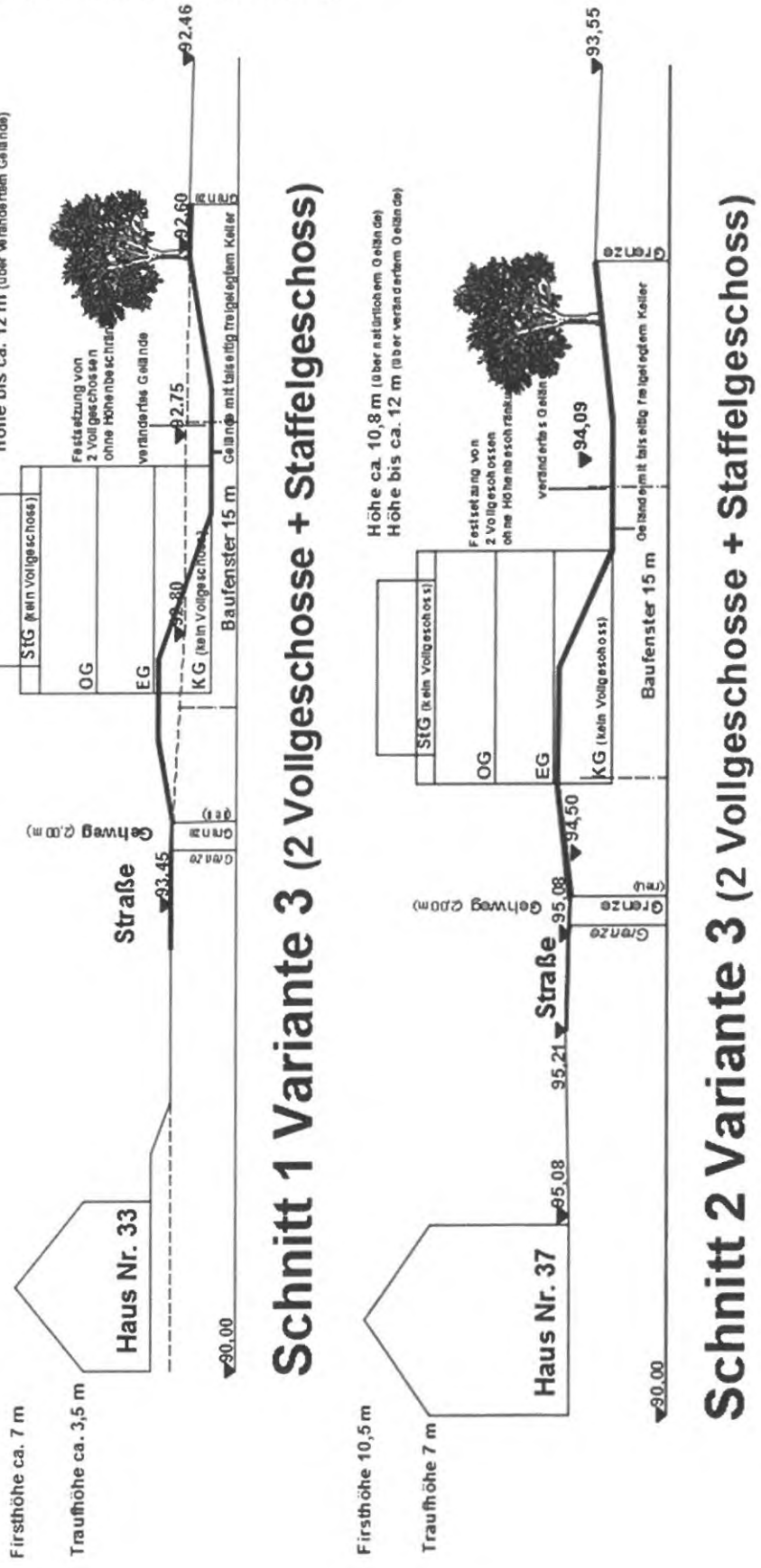




Für die zulässige Bebauung gelten neben der Vorgabe aus der Satzung, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist, im Übrigen die Zulässigkeitskriterien des § 34 Abs. 1 BauGB.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, 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.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

Würde die Satzung lediglich auf zwei Vollgeschosse geändert und somit die Voraussetzungen für das vorliegende Bauvorhaben ermöglicht, könnte ggf. die in den nachfolgenden Schnitten dargestellte Bebauung entstehen.



Es wäre so eine Bebauung denkbar und möglicherweise genehmigungsfähig, die sich nicht in die Umgebung und das Ortsbild von Lauthausen einfügen würde, insbesondere wenn ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen so gestaltet würde, dass es zusätzlich über ein Staffelgeschoss und einen talseitig freigelegten Keller verfügt. Von der Talseite aus wären dann vier Geschosse sichtbar, was sicherlich nicht zur vorhandenen Bebauung passt und städtebaulich keinesfalls erwünscht sein kann.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher geregelt werden, dass nur Gebäude entstehen können, die auch zweigeschossig wirken, wie die nachfolgenden Schnitte zeigen.

Dafür ist es erforderlich, im Bebauungsplan entsprechende Trauf- und Firsthöhen sowie Dachformen festzusetzen.

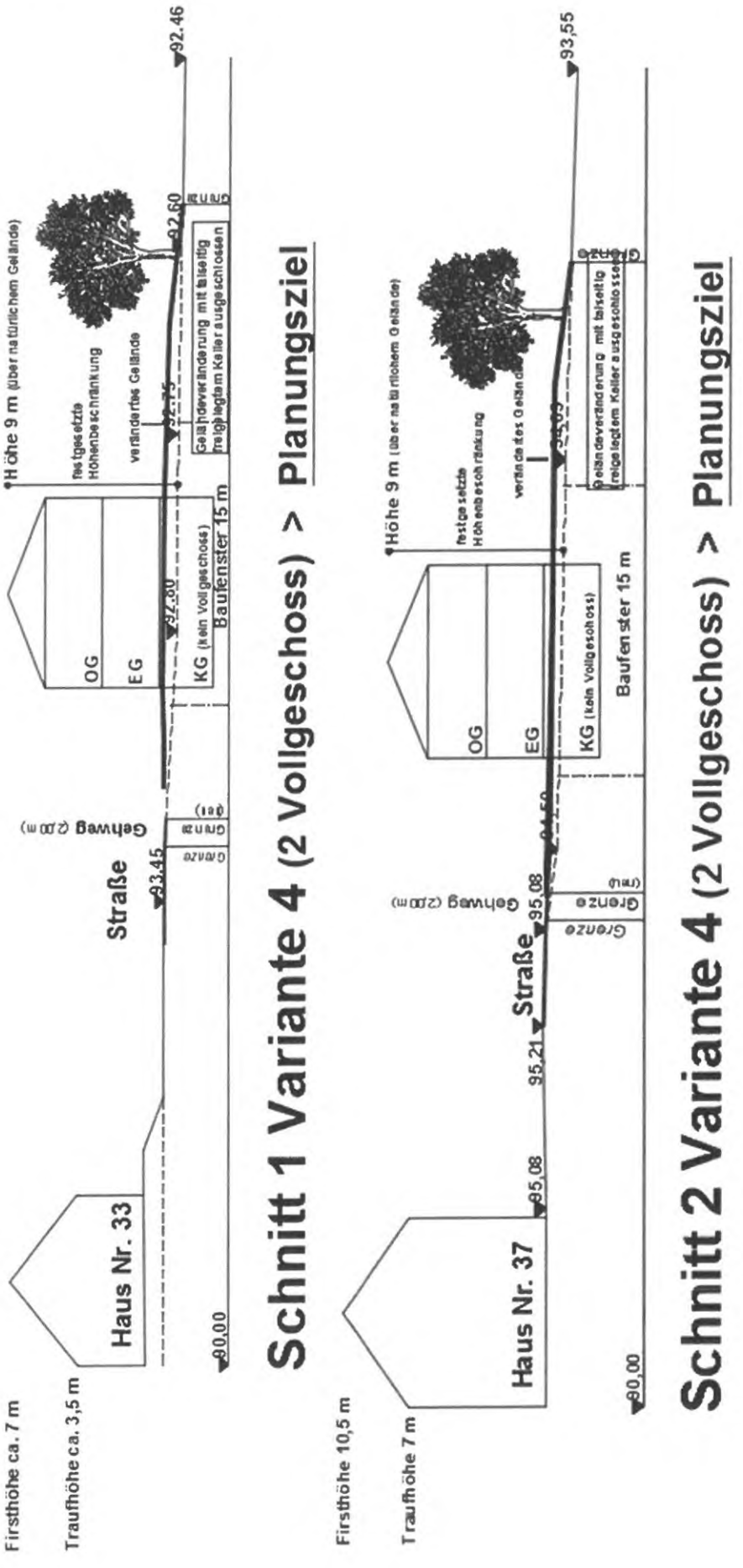
Es sollen nur Sattel- und ggf. Walmdächer mit mindestens 20° Dachneigung zugelassen werden, deren Firstrichtung parallel zur Alten Dorfstraße ausgerichtet ist. Dabei sollen auch Dachaufbauten so eingeschränkt werden, dass das Hauptdach klar erkennbar bleibt.
Die Firsthöhe soll maximal 9,00 m über dem natürlichen Gelände liegen. Diese Höhe ist ausreichend, zwei Vollgeschosse mit Satteldach zu errichten und das Gebäude an die höher liegende Straße anzupassen.

Die Traufhöhe soll bezogen auf das veränderte Gelände mit etwa 6 m nur zwei Geschosse sichtbar werden lassen und verhindern, dass ein talseitig freigelegter Keller in der Ansicht ein drittes Geschoss hinzufügt. Durch diese Vorgaben wird nur ein Maß der baulichen Nutzung zugelassen, das sich ins Umfeld und das Ortsbild von Lauthausen einfügt.

Um die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu beschränken und städtebaulich einer übermäßigen Prägung der neuen Bebauung durch parkende Fahrzeuge entgegen zu wirken, bleibt die Zahl der Wohnungen wie in der Satzung 06.1 bereits festgesetzt, auf zwei je Wohnhaus beschränkt werden. Dadurch wird auch die Kubatur der Gebäude auf ein dem Dorfrand angemessenes Maß beschränkt.

Damit ein nicht zu eng wirkender Straßenraum entsteht, soll mittels Baugrenzen ein Abstand von 6 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Gehweg und den zulässigen Gebäuden festgesetzt werden. Die Gebäude sollen jedoch auch nicht zu weit von der Straße abgerückt sein. Die rückwärtige Baugrenze soll daher mit einem Abstand von 21 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Schließlich soll der Bebauungsplan über die Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der südlichen Planbereichsgrenze auch die Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft und zum Siegtal hin gewährleisten.


Schnitt 1 Variante 4 (2 Vollgeschoss) > Planungsziel
Firsthöhe ca. 7 m
Traufhöhe ca. 3,5 m
Haus Nr. 33
OG
EG
KG (kein Vollgeschoss)
Baufenster 15 m
Höhe 9 m (über natürlichem Gelände)
festgesetzte Höhenbeschränkung
verändertes Gelände
Geländeveränderung mit talseitig freigelegtem Keller ausgeschlossen
92,46
92,60
92,15
92,00
93,45
Straße
Gehweg (2,00 m)
Grenze
90,00
Schnitt 2 Variante 4 (2 Vollgeschoss) > Planungsziel
Firsthöhe 10,5 m
Traufhöhe 7 m
Haus Nr. 37
OG
EG
KG (kein Vollgeschoss)
Baufenster 15 m
Höhe 9 m (über natürlichem Gelände)
festgesetzte Höhenbeschränkung
verändertes Gelände
Geländeveränderung mit talseitig freigelegtem Keller ausgeschlossen
93,55
95,08
95,21
95,08
Straße
Gehweg (2,00 m)
Grenze
90,00

Art des Bebauungsplans

Bislang war ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB vorgesehen, ohne Festsetzung der Art der Nutzung. Baugenehmigungen sind bei einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB weiterhin an Zulässigkeitskriterien des § 34 Abs. 1 BauGB geknüpft.

Die bisher erarbeiteten Erkenntnisse zeigen jedoch, dass bei der Aufnahme der Flächen auf der Südseite der Alten Dorfstraße in die Satzung durch den Änderungsbereich B von einer Aufgabe des westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs ausgegangen wurde. Stattdessen hat offensichtlich eine Nutzungsintensivierung landwirtschaftlicher oder gewerblicher Art stattgefunden, welche bereits planungsrechtliche Sicherung durch den neuen FNP der Stadt Hennef erfahren hat. Insofern erscheint es als nicht angemessen, den Konflikt zwischen einem wahrscheinlich emittierenden Betrieb und heranrückender Wohnbebauung auf die Ebene der dem Planverfahren nachverfolgender Genehmigungsverfahren zu verschieben. Bei Aufstellung eines Bebauungsplans sind negative Planfolgen zu ermitteln, damit diese anschließend sachgerecht abgewogen werden können und der durch die Planung entstehende Konflikt gelöst werden kann. Im vorliegenden Falle ergibt sich ein zusätzlicher Aufklärungsbedarf hinsichtlich des Immissionsschutzes für die zukünftige Wohnbebauung. Auch der vorhandene Betrieb hat einen Anspruch darauf, in seinem genehmigten Bestand weiterhin wirtschaften zu dürfen und darin nicht durch ruhebedürftige Wohnbebauung eingeschränkt zu werden.

Es wird daher vorgeschlagen, ein **Schallgutachten** zur Klärung der aufgeworfenen Fragen erarbeiten zu lassen. Zudem ist in dem Schallgutachten der Verkehrslärm auf der K 36 zu bewerten. Mit den Ergebnissen des Gutachtens werden ggfs. in dem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Wesentlich dazu u.a. ist die Einstufung der neuen Bebauung in die Baugebietskategorien der BauNVO (Art der Nutzung) in einem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Würden z.B. den Vorgaben der bisherigen Satzung entsprechend nur Wohnhäuser zugelassen, müsste ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Ob sich das schalltechnisch mit umliegendem Gewerbe- und Straßenlärm verträgt, wäre gutachterlich zu prüfen. Ebenso ist das Thema **Geruch** gutachterlich zu überprüfen.

Als Fazit schlägt die Verwaltung vor, einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB zu erarbeiten, dessen Festsetzungen u.a. auf der Grundlage entsprechender Gutachten basieren.

Sonstige Planungsbelange

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Alten Dorfstraße vorhanden. Es besteht über die Satzung bereits Baurecht.

Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob und ggf. mit welchen Maßnahmen die geltenden Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes bezogen auf potenzielle Lärmbelastungen durch umliegendes Gewerbe und Verkehr auf der Kreisstraße K 36 eingehalten werden.

Artenschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind im weiteren Verfahren auch die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Dazu soll ein Fachgutachter beauftragt werden. Die Ergeb-

nisse der gutachterlichen Untersuchungen und Bewertungen werden im Bebauungsplan zur Offenlage berücksichtigt.

Klimaschutz / Klimaanpassung

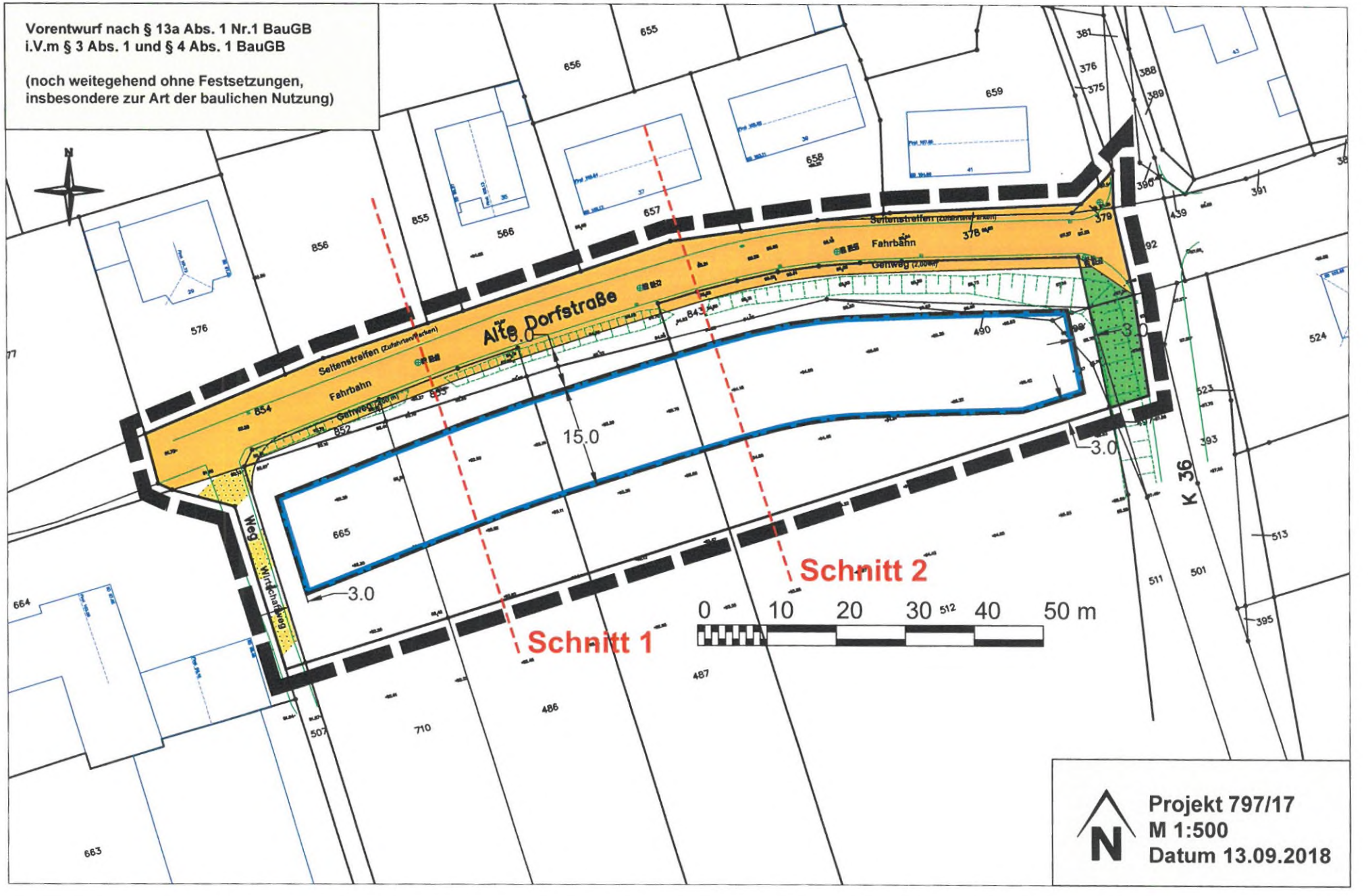
Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier Rechnung zu tragen. Um den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu fördern, wurde er durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 zum Grundsatz der Bauleitplanung erhoben und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu beachten.
Die geplanten Festsetzungen sollen keinesfalls eine energiesparende Bebauung oder die individuelle Nutzung erneuerbarer Energien ausschließen. Weitere Belange des Klimaschutzes, wie z.B. besondere Formen der Strom- und Wärmeenergieversorgung, lassen sich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigen oder regeln.

Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB. Planverfahren nach § 13a BauGB sind seit dem 01.01.2007 vorgesehen, um Planvorhaben zur Innenentwicklung zu erleichtern. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da sich das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet und zudem bereits Baurecht über die geltende Satzung besteht. Die bebaubaren Flächen (zulässige Grundfläche) im Geltungsbereich bleibt deutlich unter der Grenze von 20.000 qm des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehört auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

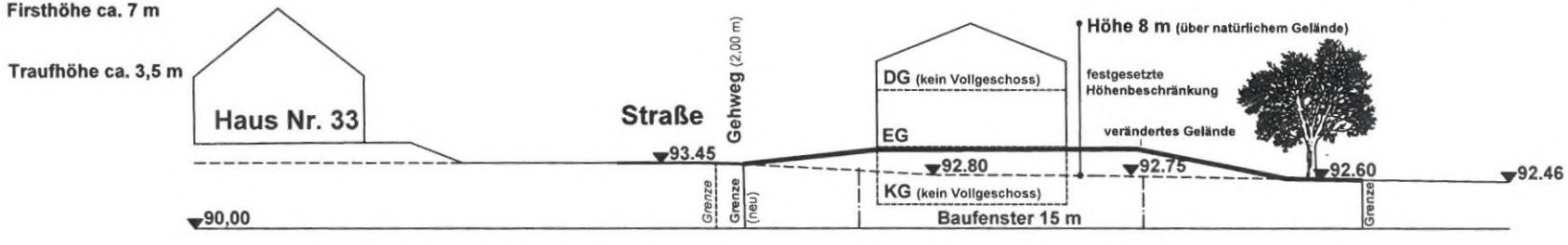
Bebauungskonzept - Hennef (Sieg) - Lauthausen "Alte Dorfstraße"

Bebauungsplan Nr. 06.2 - Hennef (Sieg) - Lauthausen "Alte Dorfstraße"

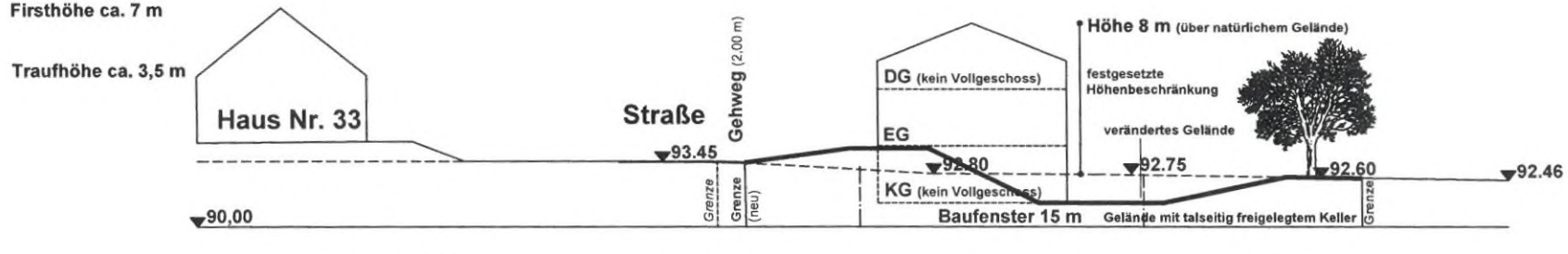


Schnitte mit Bebauungsvarianten - Hennef (Sieg) - Lauthausen "Alte Dorfstraße"

vorhandene Bebauung (1 bis 2 Vollgeschosse + DG)



Schnitt 1 Variante 1 (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss)



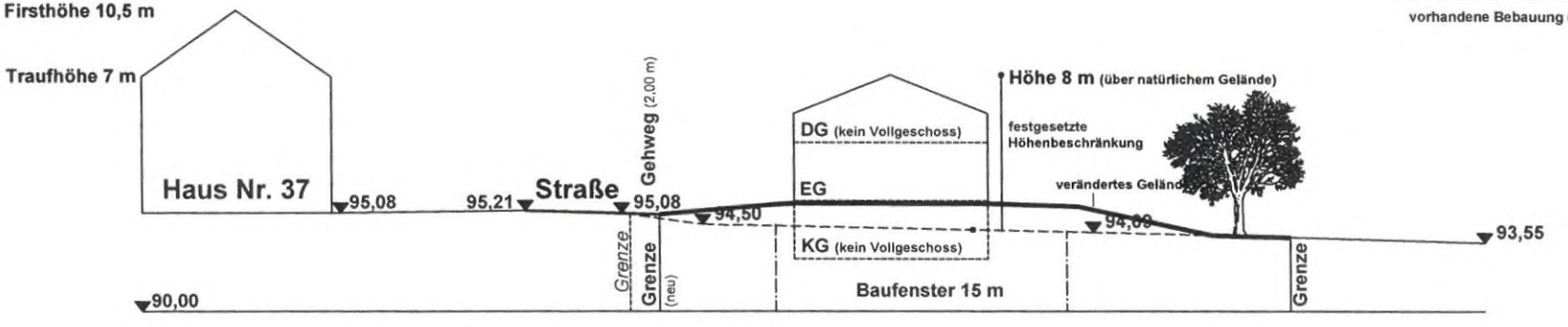
Schnitt 1 Variante 2 (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss)

N

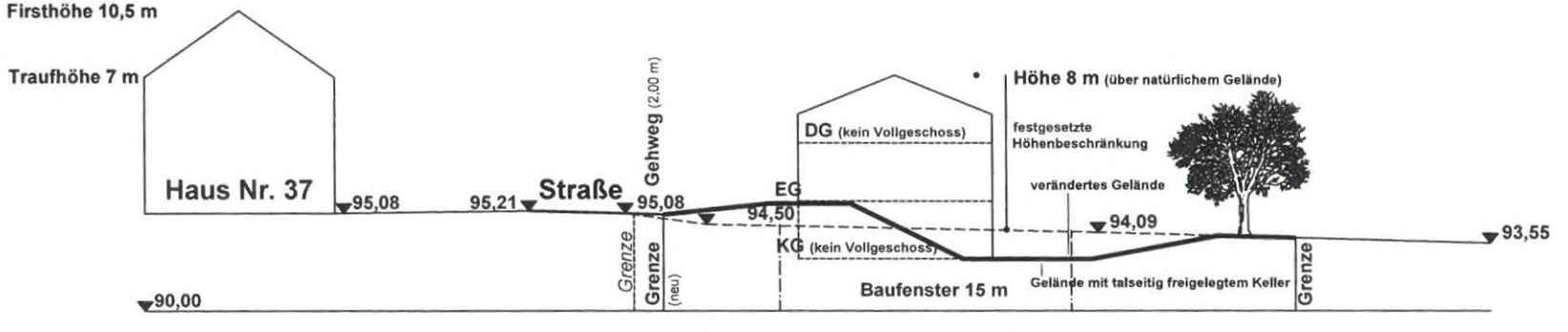
Projekt 797/17
M 1:250
Datum 13.09.2018

Schnitte mit Bebauungsvarianten - Hennef (Sieg) - Lauthausen "Alte Dorfstraße"

vorhandene Bebauung (1 bis 2 Vollgeschosse + DG)



Schnitt 2 Variante 1 (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss)



Schnitt 2 Variante 2 (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss)

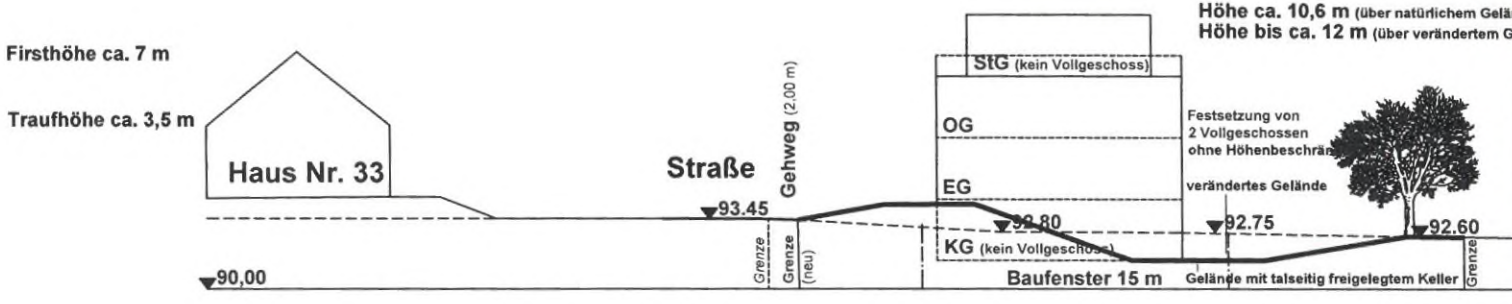
N

Projekt 797/17
M 1:250
Datum 13.09.2018

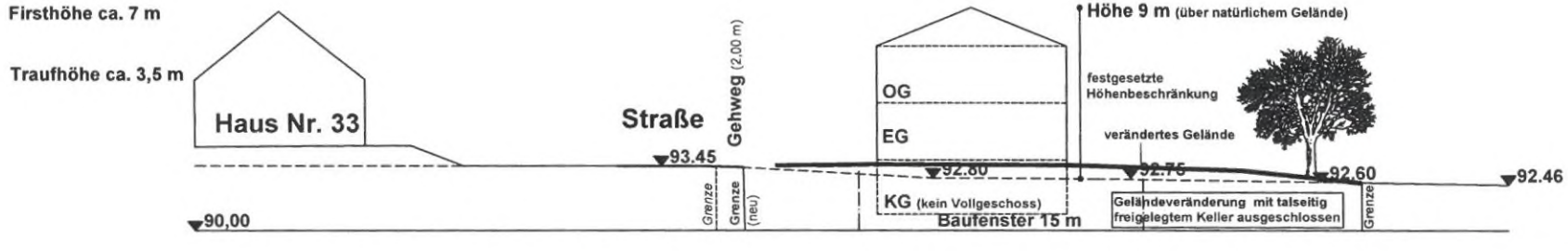
Schnitte mit Bebauungsvarianten - Hennef (Sieg) - Lauthausen "Alte Dorfstraße"

vorhandene Bebauung (1 bis 2 Vollgeschosse + DG)

Beispiel für 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss



Schnitt 1 Variante 3 (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss)

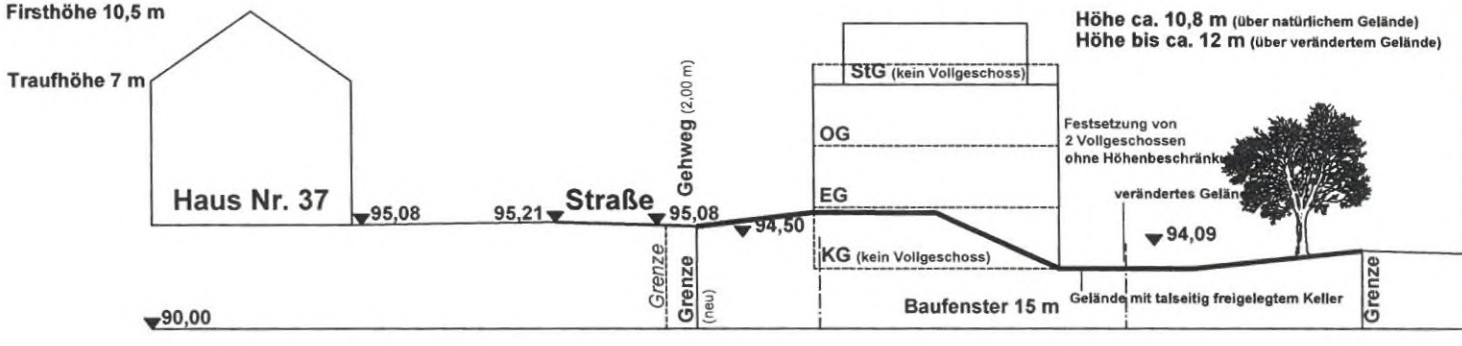


Schnitt 1 Variante 4 (2 Vollgeschoss) > Planungsziel

N

Projekt 797/17
M 1:250
Datum 13.09.2018

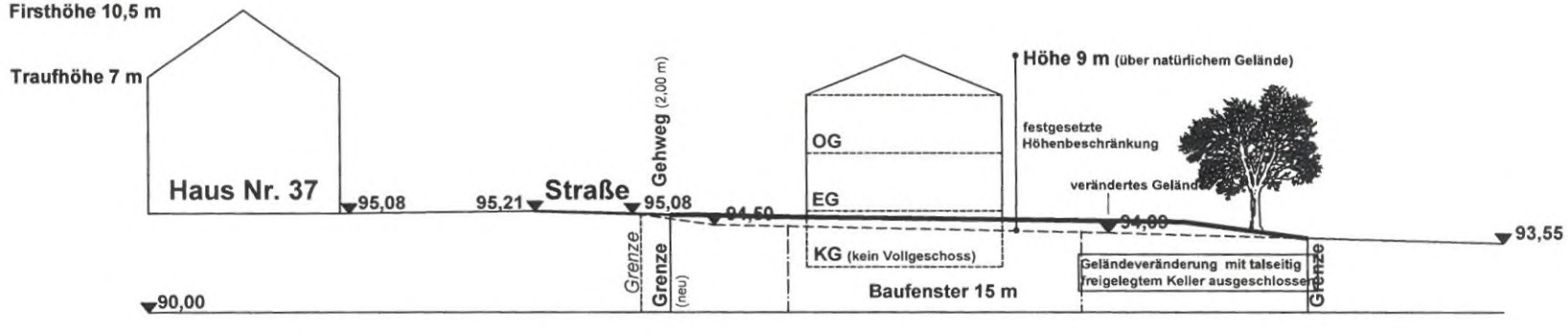
Schnitte mit Bebauungsvarianten - Hennef (Sieg) - Lauthausen "Alte Dorfstraße"



vorhandene Bebauung (1 bis 2 Vollgeschosse + DG)

Beispiel für 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss

Schnitt 2 Variante 3 (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss)



Schnitt 2 Variante 4 (2 Vollgeschoss) > Planungsziel

N

Projekt 797/17
M 1:250
Datum 13.09.2018