

öffentlich

Produkt	1.09.01.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktgruppe	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktbereich	1.09	Räumliche Planung und Entwicklung

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagenummer
63 / 63 / Ti / Pb	19.01.2022	BV/22/3645

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Stadtentwicklungsausschuss	08.02.2022

Tagesordnungspunkt/Betreff

**Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung im Bereich der Honsbacher Straße,
Im Spichgarten und Kleinenbergweg in Lohmar- Honsbach
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und 4 i.V.m. § 13a BauGB**

Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Bereich der Honsbacher Straße, Im Spichgarten und einer Teilfläche am Kleinenbergweg. Der Geltungsbereich ist in beigefügtem Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, welches sicherstellt, dass sich künftige Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Kubatur, der Lage auf dem Grundstück und der Anzahl der Wohneinheiten städtebaulich in die ländlich geprägte Siedlungsstruktur einfügen.

Beratungsergebnis						
					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> laut Beschluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (Rückseite)

Begründung1. Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 36 für die Ortslage Honsbach besitzt seit dem 29.10.1983 Rechtskraft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insbesondere wegen der fehlenden Begrenzung zu den Gebäudehöhen sowie der Anzahl der Wohneinheiten und den 15-20 m tiefen überdimensionierten Bauzonen nicht mit der aktuellen städtebaulichen Entwicklung in Lohmar-Honsbach vereinbar. Die Eigentümer der großen unbebauten Fläche planen, zukünftig die Grundstücke zu erschließen und zu bebauen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Erhaltung des Ortsbildes von Honsbach soll der Bebauungsplan Nr. 36 überarbeitet werden. Bauvorhaben sollen sich in Zukunft bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Kubatur, der Lage auf dem Grundstück und der Anzahl der Wohneinheiten städtebaulich harmonischer besser in die ländlich geprägte Siedlungsstruktur einfügen.

Es sind Fehlentwicklungen in Form von nicht verträglicher massiver Mehrfamilienhausbebauung zu befürchten, wenn das gegebene Baurecht ausgenutzt würde. Zur Steuerung empfiehlt sich daher insbesondere eine Begrenzung der Wohneinheiten. Die Verkehrsflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan sollten bei der Änderung des Bebauungsplanes so beibehalten werden.

Bei der nördlich liegenden Teilfläche des Geltungsbereiches am Kleinenbergweg sollen die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen überarbeitet werden. Der Eigentümer plant die Errichtung eines Bungalows, was nach derzeitigen geltenden Planungsrecht sowie durch eine Befreiung aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist.

Die Überarbeitung der städtebaulichen Zielsetzung wird aufgrund der Tiefe der Grundstücke und des Übergangs in die freie Landschaft zunächst auf die im Geltungsbereich markierten Flächen begrenzt. Dieses schließt nicht aus, dass sich eine Überarbeitung in weiteren Teilbereichen anschließt.

Für den Geltungsbereich soll der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst werden.

Des Weiteren wird für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB angestrebt. Hierzu liegt eine gesonderte Vorlage vor. Da es sich bei der Veränderungssperre um einen Satzungsbeschluss handelt, ist dieser durch den Rat zu fassen.

Anlagen:

Anlage 01 Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36

2. Ziel: Was soll für welche Zielgruppe erreicht werden?

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen Fehlentwicklungen verhindert werden.

3. Leistungen/Prozesse: Was soll wie getan werden?

Jeder Antrag ist auf Konformität mit den bekannten Planungszielen zu prüfen.

4. Ressourcen: Welcher Aufwand ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich?

Kein besonderer Mehraufwand.

5. Auswirkungen auf übergeordnete Ziele (Haushaltskonsolidierung, NKF, Familienfreundlichkeit, Raum für Jung und Alt, Unternehmerische Engagement, Natur und Sport). Falls ja: Welche?

Verhinderung von Fehlentwicklungen.

6. Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mittel für die Maßnahme lt. Haushaltsplan vorhanden: ja

nein.

Falls nein: - Mittel können aus der betroffenen Produktgruppe zur Verfügung gestellt werden nein

ja, Erläuterung: _____

- Die Maßnahme kann nur durch Inanspruchnahme von Mitteln aus nachstehenden Produktgruppen durchgeführt werden (ggf. üpl. gemäß § 83 GO):

In Vertretung

gez.
Bernhard Esch
Erster Beigeordneter