Begründung



zur 10. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lohmar

Bereich (entlang der Straße Kuttenkauler Weg) der Flurstücke Gemarkung Halberg, Flur 13, Nr. 98 und 135

Stadtverwaltung, Bauaufsichts- und Planungsamt

Lohmar, den 31. August 2011

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Planung

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

2.1 Gebietsentwicklungsplan
2.2 Landschaftsplan
2.3 Flächennutzungsplan

3. Ziel und Zweck der Planänderung

4. Umweltbericht

5. Altlasten

6. Verfahren

1. Anlass der Planung

Die Augustiner-Chorfrauen der Congregatio Beatae Virginis Mariae (Gemeinschaft der glücklichen Jungfrau Maria) aus Essen haben eine Ferien- und Seminarstätte in Lohmar am Kuttenkauler Weg betrieben.

In den 1960er Jahren war unter anderem mit einem Flachbau für 30 Einzelzimmer ein Altenheim und Pflegeheim gebaut worden.



Foto von .Büro Heinz Hennes



Foto von .Büro Heinz Hennes

Die Augustiner-Chorfrauen mit ihrem Kloster in Essen benötigen das Anwesen aber nun nicht mehr für ihre Seminare, Tagungen und Erholungsaufenthalte.
Das kirchliche Schulungszentrum der Congregatio B.M.V. besteht aus einer großen Villa, dem eigentlichen Schulungsgebäude und einer Kapelle.

In der großen Villa befinden sich 3 Wohnungen mit insgesamt ca. 270 m² Wohnfläche. Diese drei Wohnungen sind vermietet. Daneben befindet sich der Seminartrakt in einem mehrgeschossigen Flachdach- gebäude. Das Schulungsgebäude umfasst ca. 3o Einzelzimmer sowie Gemeinschaftsräume und Sozialräume. Dahinter liegt noch eine nicht mehr geweihte Kapelle.

Es sind keine An- oder zusätzliche Aufbauten geplant. Bisher gibt es auf dem Grundstück 4 Garagen. 3 Garagen befinden sich im unteren Bereich des Kuttenkauler Weges und 1 Garage ist im Keller der Kapelle. Vor den Gebäuden befinden sich einige Stellplätze. Weitere Stellplätze sollen auf dem Gelände erstellt werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.06.2011 vor Eintritt in die Abstimmung nochmals zum Ausdruck gebracht, dass im Zuge der konkreten Baumaßnahmen auf die Sicherstellung von möglichst vielen Stellplätzen auf dem Privatgrundstück zu achten ist, um den engen Straßenraum von parkenden Autos freizuhalten und eine ständige Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten.

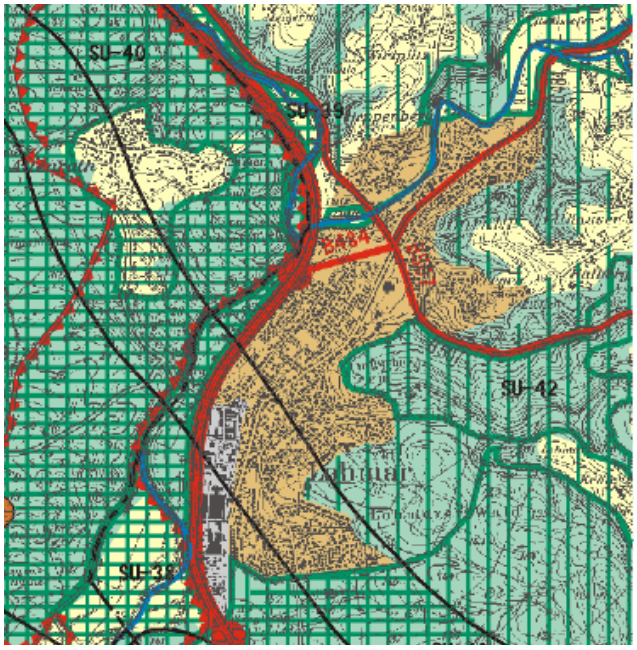
Das gesamte Anwesen wurde verkauft und soll zukünftig komplett zu Wohnraum umgebaut und umgenutzt werden.

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

Die Stadt Lohmar ist eine Flächengemeinde mit ca. 32.000 Einwohnern, die sich auf Lohmar - Ort und 29 weitere Stadtteile/Ortschaften verteilen. Nach der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen ist

Lohmar als Mittelzentrum mit 25.000 – 50.0000 Einwohnern eingestuft. Die sich hieraus herleitenden zentralen Aufgaben werden erfüllt.

2.1 Gebietsentwicklungsplan



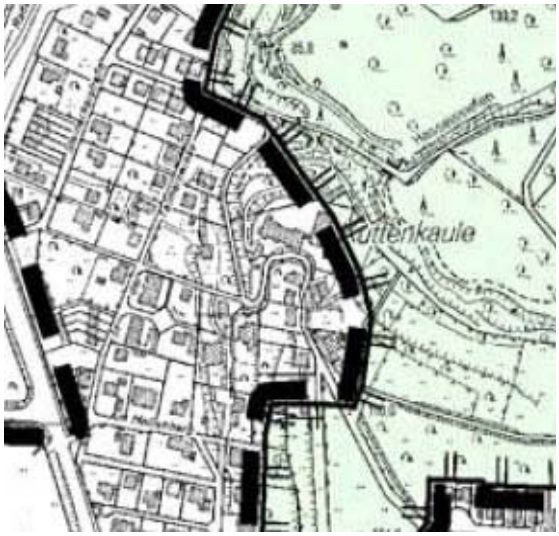
Der Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan stellt für die Ortslage Donrath unter anderem einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.
Der Bereich der Änderung liegt gemäß Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan im Wohn-siedlungsbereich des Ortes.
Die Ziele der Landes - bzw. Regionalplanung werden für die angestrebte 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Mit Verfügung vom 21. April 2011 bestätigte die Bezirksregierung in Köln die 10. Änderung des Flächen - nutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung als angepasst.

2.2 Landschaftsplan

Das Gebiet der Stadt Lohmar ist von den Landschaftsplänen Nr. 7 (Siegburg, Troisdorf, St. Augustin) , Landschafts - planes Nr. 10 (Naafbachtal) und Landschaftsplanes Nr. 15 (Wahner Heide) betroffen.

Die Flächen des Plangebietes sind in Teilflächen zum Hasselssiefenbach hin im Landschaftsplanes Nr.10 als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

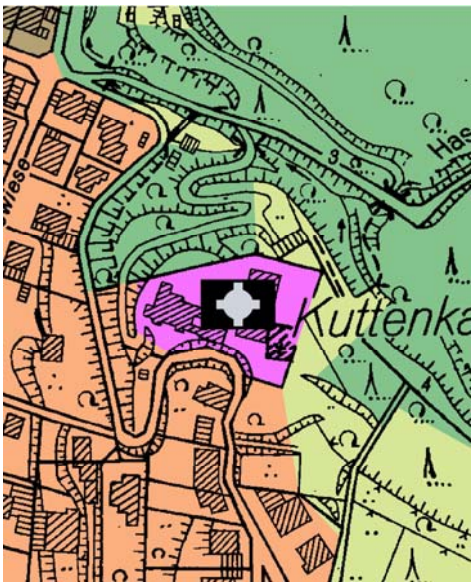


2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Lohmar stellt für das Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf – Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar.

Der Flächennutzungsplan wurde am 2.6.1997 von der Bezirksregierung in Köln genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 6.6.1997 wurde er wirksam.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbe- stimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen soll in Wohnbaufläche geändert werden.

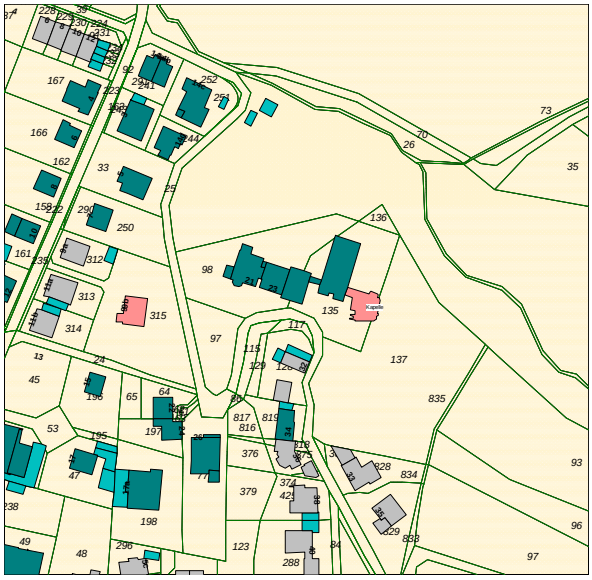


3. Ziel und Zweck der Planänderung

Die Augustiner-Chorfrauen der Congregatio Beatae Virginis Mariae (Gemeinschaft der glücklichen Jungfrau Maria) aus Essen haben eine Ferien- und Seminarstätte in Lohmar am Kuttenkauler Weg betrieben.

Das Anwesen liegt in der Höhenlage der Ortslage Donrath. Nordöstlich fällt das Gelände zum Hasselssiefenbach stark ab.

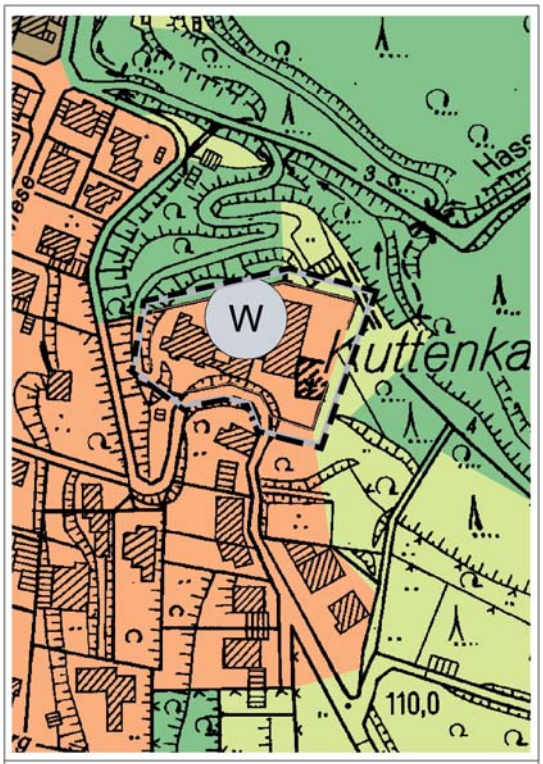
Das Bauvorhaben liegt innerhalb einer im Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude".
Am 05.05.2009 wurde vom Rat der Stadt Lohmar der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Änderung dieser Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche gefasst.



Das geplante Vorhaben stimmt nach Abschluss des FNP-Verfahren mit den Grundzügen der städtebaulichen Planung überein.

Die Nutzungsänderung der Bestandsgebäude der o.g. Grundstücke soll nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung genehmigt werden.
Ein Bebauungsplan ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

Die Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes Kuttenkauler Weg 23.
Die in der Vergangenheit als Alten,- Schwesternheim genutzten Flächen werden zu Wohnflächen umgewandelt.
Entsprechend der Darstellung in den Grundrisszeichnungen wird das Gebäude zunächst als Einfamilienhaus zugelassen. Einer eventuell späteren Aufteilung der Wohnfläche in bis zu 3 Wohneinheiten soll zugestimmt werden.



geplante Darstellung

Das bestehende Wohnhaus (ehemals Personalwohnungen), Kuttenkauler Weg 21 wird im Bestand belassen und soll weiterhin als 3-Familienhaus genutzt werden.

Die zu dem Gebäudekomplex gehörende Kapelle soll erhalten werden.. Die Nutzung der Kapelle wird auf eine private Nutzung beschränkt. Eine Umnutzung zu einer selbständigen Wohneinheit wird nicht zugelassen. Ebenso wird eine öffentliche Nutzung der Kapelle mit dadurch bedingtem Besucherverkehr ausgeschlossen.

Insgesamt dürfen somit nach vollzogener Nutzungsänderung maximal 6 Wohneinheiten im gesamten Gebäudekomples ausgewiesen

werden (3 bestehende Wohnungen im Wohnhaus Kuttenkauler Weg 21 und maximal 3 neu aufgeteilte Wohneinheiten im ehemaligen Altenheim, Kuttenkauler Weg 23)

Aufgrund der gegebenen beengten Straßenverhältnisse sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück einzurichten und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind für den gesamten Gebäudekomplex 3 Besucherstellplätze nachzuweisen.

Wird die maximal zulässige Anzahl von 6 Wohneinheiten eingerichtet, so sind dann inklusiv der geforderten Besucherstellplätze 15 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Bisher gibt es auf dem Grundstück 4 Garagen. 3 Garagen befinden sich im unteren Bereich des Kuttenkauler Weges und 1 Garage ist unterhalb der Kapelle. Weitere Stellplätze können auf dem Gelände erstellt werden.



Foto von .Büro Heinz Hennes

Mit der Durchführung des Flächennutzungsplanverfahrens sollen die Voraussetzungen für eine Nutzung gem. § 34 BauGB geschaffen werden.

Der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft in 53783 Eitorf hat mit Schreiben vom 05. April 2011 im Verfahren der Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Er weist auf den § 47 Landesforstgesetz hin.

Die Forstbehörde weist aber auch vorsorglich auf nachstehende Punkte hin:
Ohne ausreichenden Abstand

- besteht die latente Gefahr, dass durch umstürzende Bäume Menschen und Gebäude zu Schaden kommen,
- können Waldbrände leicht auf die Bebauung übergreifen,
- sind auch die Waldflächen selbst brandgefährdet, da Waldbrände häufig von bebauten Bereichen ausgehen,
- wird die Bewirtschaftung des an die Bebauung angrenzenden Waldbestandes erschwert beziehungsweise stark behindert, da
- bei Fällungen von Bäumen im Gefahrenbereich besondere Sicherheits-vorkehrungen zu treffen sind,
- besitzt der Eigentümer des Gebäudes oder auch der angrenzenden Waldfläche gegebenenfalls eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht.

Dies gilt verstärkt in Zusammenhag mit den Klimaextremen der letzten Jahre, die immer wieder durch Orkane begleitet wurden. Risikofreie Flächen in Waldnähe gibt es nicht.

Die Hinweise werden ergänzend im Baugenehmigungsverfahren bei den Hinweisen aufgenommen.

4. Umweltbericht

Der Auftrag zur Erstellung eines Umweltberichtes für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vergeben.

Dieser Umweltbericht wurde durch das Ing.-Büro für Garten- und. Landschaftsplanung, Ingrid Rietmann, Siegburger Str. 243a, 53639 Königswinter – Uthweiler erstellt.

Der Umweltbericht wird der Begründung als Anhang beigefügt.

5. Altlasten



Altlasten sind Altablagerungen, ehemalige Abfalldeponien und Altstandorte, stillgelegte Industrie- und Gewerbebetriebe, durch die schädliche Veränderungen der Umweltmedien Boden, Wasser, Luft oder sonstige Gefahren hervorgerufen werden. Solange nur ein konkreter Verdacht besteht, werden solche Bereiche als altlastverdächtigen Flächen bezeichnet.
Es liegen keine Hinweise zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vor.
Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht gegeben, insbesondere können keine Aussagen über die Bewertung der Flächen getroffen werden.
Informationen können, falls vorhanden, beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, Tel.: 02241/13-2206, erfragt werden.

Wenn bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz u. Gewässerschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

6. Verfahren

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 05. Mai 2009 gem. § 2 BauGB beschlossen, das Flächennutzungsplanverfahren für den o. a. Planbereich ein zuleiten.

Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 11. April 2011 bis 06.Mai 2011 stattgefunden.

Die Bürgerversammlung wurde am 02. Mai 2011 um 18.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses in Lohmar durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.2011 beteiligt.

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 05. Juli 2011 die öffentliche Auslegung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Plan und Begründung inkl. Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gemäß § 3 Abs.2 BauGB hat der Flächennutzungsplanentwurf mit der Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 28.07.2011 bis einschließlich 29.08.2011 bei der Stadt Lohmar, Bauaufsichts- und Planungsamt, 53797 Lohmar, Hauptstraße 27 – 29, 2. Obergeschoss, während der Dienststunden, öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde durch Aushang im Rathaus der Stadt Lohmar sowie per Internet in der Zeit vom 07.07.2011 bis zum 19.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2011 von der Offenlage in Kenntnis gesetzt.

Wolfgang Röger

Bürgermeister