

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	Vorlagennummer
63 / 61 20 10 / Ham/TV	14.03.2012	BV/12/1572

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Stadtentwicklungsausschuss	27.03.2012
2. Rat	24.04.2012

Tagesordnungspunkt/Betreff

**28. Änderung des Flächennutzungsplanes in Lohmar - Schloss Auel
hier: Aufstellungsbeschluss und Durchführung der frühzeitigen Bürger- und
Behördenbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat:

Der Rat der Stadt Lohmar beschließt die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB aufzustellen.
In dieser Änderung soll das bestehende Sondergebiet der jetzigen Schlossanlage östlich erweitert werden.
Der Änderungsbereich ist in der Anlage dargestellt.

Der Rat beschließt weiterhin die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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

Begründung1. Sachverhalt

Die Schlossverwaltung beabsichtigt einen Hotelneubau zu errichten. Um diesen genehmigen zu können, ist im Flächennutzungsplan das Sondergebiet zu erweitern.

Wenn diese Flächennutzungsplanänderung „qualifiziert“ erfolgt, das heißt die konkreten Maßnahmen sind Bestandteil der Verfahrensunterlagen, kann eine Baugenehmigung erteilt werden, wenn der FNP von der Bezirksregierung Köln genehmigt, bzw. wirksam geworden ist.

Vor dem offiziellen Verfahrensbeginn wurden die Vorstellungen der Bauherrn und die „Grobplanung“ bereits mit der Denkmalpflege, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde als wichtige Träger öffentlicher Belange abgestimmt. Es wurde ein Einvernehmen zur Klärung weiterer Details im Rahmen der FNP-Änderung erzielt.

Es liegt noch kein präsentierbarer Entwurf des Neubaus vor. Bekannt ist die ungefähre Größe des 2-geschossigen Baukörpers von ca. 24x48 Meter, um die Mindestzahl von ca. 40 Zimmern und einen kleinen Wellnessbereich unterbringen zu können. Der Baukörper sollte eine „moderne“ Gestaltungssprache zeigen, um ein Gegengewicht zum bedeutenden Denkmal „Schloss Auel“ zu bieten.

Das geplante Sondergebiet hält einen Abstand von mindestens 10 Metern zur bestehenden Kastanienallee ein. Diese Allee soll im Rahmen eines separaten Verfahrens als Denkmal eingetragen werden. Der gesamte Baumbestand, die Teiche und die Außenanlage im Umfeld des Schlosses soll sowohl aus landschaftsplanerischer und aus denkmalpflegerischer Sicht bewertet werden. Die sich daraus ergebenden Folgerungen bleiben abzuwarten und werden im Verfahren aufbereitet.

Der (Haupt) Zugang zum Neubau darf nicht von der Kastanienallee aus erfolgen. Die zulässige Lage der Haupteinfahrt ist in der Anlage mit einem Pfeil dargestellt.

Sollten bis zur Ratssitzung weitere Unterlagen vorliegen, werden diese nachgereicht. Falls die Beratung im STEA eine deutliche befürwortende Mehrheit findet, so wird die Verwaltung dem Bauherrn signalisieren, dass voraussichtlich auch der RAT so beschließen wird und konkrete Planungsaufträge besprochen werden können.

Neben den Architektenleistungen sind Vermessungsleistungen, landschaftsplanerische Leistungen incl. Artenschutz und ein Bodengutachten incl. hydrogeologischem Gutachten zu beauftragen.

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

Klarheit für den Investor.

Die Projektpartner hoffen auf entsprechende Beschlüsse des Rates, damit die konkreten Planungen begonnen und Verfahrensschritte durchgeführt werden können.

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

Das Planverfahren wird von der Verwaltung koordiniert und begleitet.

Abstimmungen vornehmen, Auswertungen für Sitzungsvorlagen erarbeiten, Bürgerbeteiligung vorbereiten und vornehmen usw.

Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit werden dem Rat zur Abwägung vorgelegt.

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

Siehe 3.

Gutachten werden vom Investor beauftragt. Die „nicht hoheitlichen“ Leistungen der Verwaltung werden honoriert.

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

Die Stadt unterstützt das unternehmerische Engagement. Bestandssicherung/wirtschaftliche Nutzung des bedeutenden Denkmals Schloss Auel.
Touristische Aspekte

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):

gez.

Wolfgang Röger