

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 / 61/2610/ VBP4/Cp/TV	21.08.2012	BV/12/1686

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Stadtentwicklungsausschuss	04.09.2012
2. Rat	18.09.2012

Tagesordnungspunkt/Betreff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 im Bereich "Alte Feuerwache - Am alten Rathaus 18" in Lohmar-Wahlscheid,
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB und Beschluss der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss:

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 im Bereich "Alte Feuerwache - Am alten Rathaus 18" in Lohmar-Wahlscheid gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (siehe Abgrenzungskarte).
2. Es wird beschlossen, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB aufgestellt und von folgenden Punkten a) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, b) Umweltbericht nach § 2a BauGB, c) keine Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, d) zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen wird. Zudem wird kein Monitoring nach § 4c BauGB durchgeführt.
3. Die Öffentlichkeit wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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

Begründung1. Sachverhalt

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 27.03.2012 wurde beschlossen das bebaute Grundstück „Am alten Rathaus 18“ in Lohmar Wahlscheid zu veräußern.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 27.09.2011 auf Grundlage der den Beschlussvorlage BV/11/1356 über den Verkauf des städtischen Grundstücks Gemarkung Wahlscheid, Flur 7, Flurstück Nr. 349, mit einer Fläche von 1.505 qm beraten. Das Grundstück ist mit dem im Jahr 1965 errichteten Gebäude „Am alten Rathaus 18“ bebaut und umfasst neben einer wohnlich nutzbaren Fläche von rd. 149 m² großzügige Lagerflächen und Garagen (Baujahr 1980) für Löschfahrzeuge.

Der Investor und der Architekt haben die Planung grundlegend überarbeitet und in der Sitzung am 27.03.2012 dem Stadtentwicklungsausschuss präsentiert. Der Entwurf integriert städtebaulich und architektonisch attraktiv den alten Kubus der Feuerwache und die ehemaligen Großgarage und präsentiert nun einen modernen ansprechenden Baukörper, der eine Aufwertung des Quartiers bildet.

Im Stadtteilentwicklungskonzept Wahlscheid 2021 ist die Bebauung und Nachverdichtung von Baulücken/Brachen in Lohmar-Wahlscheid bereits thematisiert worden. Bei diesem Vorhaben bietet sich die Möglichkeit ein städtebauliches Beispiel zu schaffen, dass eine Symbiose zwischen dem klassischen Bestandselementen und der architektonischen Moderne.

Auf Basis der Präsentation wurde ein Bauantrag gefertigt, die Unterlagen sind als Anlage beigefügt. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll das Vorhaben planungsrechtlich abgesichert werden. Die Verwaltung hat sich für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entschieden. Verzögerungen bei der Umsetzung sind dadurch nicht zu erwarten.

Die Regelung des beschleunigten Verfahrens beziehen sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dienen dabei der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich.

Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten: Es handelt sich, um ein Vorhaben im Innenbereich, dass der Nachverdichtung dient. Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21.1 weist analog dem Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung –Feuerwehr auf. Durch den Neubau der Feuerwehr am Forum in Wahlscheid ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr- in dem Bereich hinfällig geworden.

Im VBP 4 soll hier ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden. Eine Festsetzungen der Geschossigkeit soll nicht erfolgen. Es wird als Höhenbegrenzung die Firsthöhe des Baukörpers mit 11,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Stellplatzanlage mit 6 Stellplätzen im rückwärtigen Bereich wird mit der notwendigen Zufahrt im Planentwurf dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend nachträglich angepasst.

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

Mit diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine attraktive Platzrandbebauung realisiert werden.

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

Erstellung der Planung und Durchführung des Verfahrens.

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

Die Begleitung des Bebauungsplanverfahrens und Erstellung der Verwaltungsvorlagen durch die Verwaltung.

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

Stärkung und Attraktivitätssteigerung von Lohmar-Wahlscheid.

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):

Wolfgang Röger