

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 / Rü/TV	29.10.2013	BV/13/2213

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Stadtentwicklungsausschuss	14.11.2013
2. Rat	05.12.2013

Tagesordnungspunkt/Betreff

18. Änderung des Bebauungsplanes 107.1 in Lohmar entlang des Jabaches zwischen "Im Pesch" und "An den Steinen"
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss:

Der Rat der Stadt Lohmar beschließt den Bebauungsplan Nr. 107.1, 18. Änderung in Lohmar entlang des Jabaches zwischen "Im Pesch" und "An den Steinen" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.mit § 13a BauGB aufzustellen.

Der Bereich der ehemaligen Natopipeline soll im Rahmen der so genannten Innverdichtung als Bauland ausgewiesen werden.

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)

Begründung

1. Sachverhalt

Im Rahmen der Innenverdichtung könnte in Lohmar-Nord entlang des Jabaches ein Bereich der aufgegebenen Natopipeline als Bauland ausgewiesen werden. Es handelt sich um städtische Flächen, die teilweise den Angrenzern im Rahmen einer jederzeitig rücknehmbaren Duldung als Gartenland zur Verfügung gestellt wurden.

Die Nato-Pipeline wurde im Sommer 2006 von der Bundesrepublik Deutschland an die rhenag verkauft. Anschließend fand eine Umwidmung in eine Erdgas-Orts-Transportleitung statt. Anfang 2008 teilte die rhenag mit, dass die Erdgas-Transportleitung in dem o. a. Bereich in den angrenzenden Gehweg verlegt wurde und die in Rede stehenden Grundstücke nunmehr einer baulichen Nutzung zugeführt werden können, da die Leitung aufgegeben wurde und eingetragenen Dienstbarkeiten nicht mehr benötigt werden. Für den Fall einer späteren baulichen Nutzung erklärte sich die rhenag schriftlich dazu bereit, die Leitung auf eigene Kosten im notwendigen Umfang zu entfernen bzw. die ungestörte Bebaubarkeit dieser Grundstücke auf andere Weise sicher zu stellen

Änderungsbereich schraffiert



Auszug BP 107.1 mit geplantem Änderungsbereich südlich von „Im Pesch“ entlang des Jabaches im Bereich der ehemaligen Pipeline.

Aufgrund der vermehrten Nachfragen von Kaufinteressenten für dieses Baugebiet und die konkreten Flächen bietet sich die Gelegenheit, den Bereich der deaktivierten Nato-Pipeline als weiteres Bauland auszuweisen und somit die Grundlage für weitere Ansiedlungen im Lohmarer Stadtgebiet zu schaffen.

Die bisherigen Grunderwerbsverhandlungen führten zu dem Ergebnis, dass ohne Änderung des Bebauungsplanes eine Vermarktung nur schwer zu realisieren ist. Hierzu wird auf die Mitteilungsvorlage im nicht-öffentlichen Teil verwiesen.

Der nördliche Teilbereich ist ca. 712 m² groß und der Südliche ca. 652 m² groß. Allerdings lässt sich der südliche Teil aufgrund des Zuschnittes nur mit einem relativ schmalen Haus bebauen.



Darstellung des BP-Änderungsbereiches mit nördlicher und südlicher Fläche für die weitere Planung. Dazwischen verläuft ein Weg. Lage und Größe der denkbaren Bebauung ist nicht maßstäblich dargestellt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte für das Haus „Im Pesch“ eine der Umgebung angepasste II-geschossige Bebauung festgesetzt werden → Satteldach und Firsthöhe

Für das Haus am Ende der Straße Diestelwiesgen ist auch eine „moderne“ Architektur denkbar → keine Festsetzung der Dachform, sodass auch z. B. ein II-geschossiges Flachdachgebäude oder mit einem flach geneigten Dach entstehen könnte. Max. Wandhöhe = 6,50 m, max. Firsthöhe 7,5 m bezogen auf die Höhe des angrenzenden Fußweges entlang des Jabaches.

Die niedrige Gebäude- / Firsthöhe nimmt Rücksicht auf die angrenzende bestehende Bebauung, um unnötige Verschattungen zu vermeiden.

Eine maßstäbliche Planung soll erst erarbeitet werden, wenn der Aufstellungsbeschluss gefasst ist. Weiterhin sind Vorabstimmungen wegen des angrenzenden Jabaches mit dem Rhein-Sieg-Kreis zu treffen. Auf jeden Fall entstehen externe Kosten für Umwelt- und Artenschutzbewertung. Die Planungskosten werden derzeit mit +/- 15.000 € veranschlagt. Diese Ausgaben würden durch Grundstücksverkäufe refinanziert.

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

Weiterentwicklung der innerörtlichen Bebauung in Lohmar, sowie Schaffung von vermarkt-baren Grundstücksflächen in der Nähe des Zentrums.

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

Vorabstimmungen treffen, Bebauungskonzept skizzieren und zur Beratung vorlegen. Bei Zustimmung: das Verfahren koordinieren sowie die Öffentlichkeit und Behörden beteiligen.

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

Koordination der Planung und Durchführung des Planverfahrens. Nach Auswertung der Stellungnahmen erfolgt die Vorbereitung des Satzungsbeschlusses.

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

Schaffung von 2-4 Wohneinheiten im Rahmen der so genannten Innenverdichtung.

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