

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	30.10.2013	BV/13/2216

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

Tagesordnungspunkt/Betreff

29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Castell Steineck in Lohmar – Kreuznaaf

hier: Beratung und Beschluss der eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Offenlagebeschluss gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss:

Der Rat der Stadt Lohmar stellt fest, dass Anregungen von Bürgern bzw. aus der Öffentlichkeit nicht vorgebracht wurden.

Stellungnahme vom 09.09.2013 der Bezirksregierung Köln-Dez.53

Die Stellungnahme der Bezirksregierung wird zur Kenntnis genommen..

Stellungnahme vom 27.06.2013 des Rhein-Sieg-Kreises

Die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises wird beraten. Der Rat der Stadt Lohmar beschließt die Stellungnahme wie folgt.

Kreisstraßenbau:

Die Zufahrtssituation zur K 34 wird vom Investor mit der Abteilung Kreisstraßenbau abgestimmt.

Altlasten:

Im Rahmen des Abwägungsprozesses für gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse werden für die Altstandortfläche Nachforschungen angestellt. Sollten sich konkrete Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben, wird eine orientierende Untersuchung in Anlehnung an § 3, Abs. 3 BBodSchV durch einen sachverständigen Gutachter durchgeführt. Die Festlegung des Untersuchungsprogramms wird in enger Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, erfolgen.

Immissionsschutz:

Der Schutzanspruch von Lärmimmissionen entspricht der geplanten Wohnnutzung im Sondergebiet dem Schutzanspruch von Wohnnutzung in einem Mischgebiet i. S. der BauNVO.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter dieser Voraussetzung nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zwischen dieser Nutzung und den gewerblichen Betrieben im benachbarten Gewerbegebiet Kreuznaaf zu rechnen ist.

Abwasserbeseitigung:

Das angrenzende Gewässer, der Naafbach, verläuft östlich an der Planungseinheit vorbei. Der Naafbach mündet dort in die Agger. Dieser Bereich ist von der Planung nicht betroffen. Die Überschwemmungsgebiete von Agger und Naafbach und auch Weitere sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Diese Darstellung ist auch für diese Änderung nicht notwendig und wird nicht ergänzt. Die betrachteten Flurstücke 292, 293, 294 in der Gemarkung Wahlscheid Flur 3 befinden sich weder im Überschwemmungsgebiet der Agger noch des Naafbaches.

Abfallwirtschaft:

Die Stellungnahme zum Thema Abfallwirtschaft wird in der Begründung eingefügt sowie im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Stellungnahme vom 02.07.2013 Handwerkskammer Köln

Die Stellungnahme der Handwerkskammer Köln wird beraten.

Der Rat der Stadt Lohmar beschließt der Stellungnahme aus folgenden Gründen nicht stattzugeben:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Zweckbestimmung des Sondergebietes mit „**Wohnen, Büro/Dienstleistung, Schank- und Speisewirtschaft, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe**“ neu bestimmen. Die zeichnerische Darstellung wird nicht geändert. Es sollen die mischgebietstypischen Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie „Fremdwerbung“ verhindert werden, jedoch andererseits handwerkliches Gewerbe - nicht nur für die Versorgung des Gebietes dienend – zulässig sein.

Somit wird deutlich, dass der Katalog der BauNVO (*weder WA noch MI*) für das Castell nicht angewendet werden kann und das SO notwendig ist, um gewisse Nutzungen, welche der besonderen städtebaulichen Situation nicht angemessen sind, ausschließen zu

können und dennoch einen "verträglichen Mix aus Wohnen und Arbeiten" genehmigen zu können.

Der Rat der Stadt Lohmar korrigiert seinen Beschluss bezgl. der Zweckbestimmung vom 23.04.2013 und beschließt :

In dieser Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Zweckbestimmung des Sondergebietes mit „Wohnen, Büro/Dienstleistung, Schank- und Speisewirtschaft, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe“ neu bestimmt werden.

Der Rat der Stadt Lohmar beschließt die öffentliche Auslegung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Flurstücke Gemarkung Wahlscheid, Flur 3, Nr. 292, 293 und 294 – Castell Steineck in Lohmar Kreuznaaf mit Plan und Begründung inkl. Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB.

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

Begründung1. Sachverhalt

Der Rat der Stadt Lohmar hatte in seiner Sitzung am 23. April 2013 gem. § 2 BauGB beschlossen, das Flächennutzungsplanverfahren für den o. a. Planbereich einzuleiten. In dieser Änderung sollte das dargestellte Sondergebiet mit der Nutzung Schulung, Bildung, Hotel und Gastronomie um die Nutzungsmöglichkeit „Wohnen“ ergänzt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 27. Juni 2013 bis 22. Juli 2013 stattgefunden.

Die Bürgerversammlung wurde am 22. Juli 2013 um 18.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses in Lohmar durchgeführt. Es waren keine Bürger anwesend.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2013 beteiligt.

Mit Verfügung vom 09.09.2013 hat die Bezirksregierung Köln die Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bestätigt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, seinen Beschluss bezgl. der Zweckbestimmung vom 23.04.2013 zu korrigieren und die Zweckbestimmung des Sondergebietes mit „Wohnen, Büro/Dienstleistung, Schank- und Speisewirtschaft, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe“ neu bestimmen.

Da der Katalog der BauNVO (weder WA noch MI) nicht für das Castell angewendet werden kann, ist das SO notwendig. So können gewisse Nutzungen, welche der besonderen städtebaulichen Situation nicht angemessen sind, ausgeschlossen werden und dennoch ein "verträglicher Mix aus Wohnen und Arbeiten" genehmigt werden.

Der Umweltbericht wurde durch das Büro Rietmann erarbeitet und ist Anhang der Begründung.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden (Rhein-Sieg-Kreis, BezReg Köln – Dez.53 und Handwerkskammer Köln), der Flächennutzungsplanentwurf und die Begründung sind der Anlage beigefügt.

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

Klarheit für den Investor.

Die Projektpartner benötigen entsprechende Beschlüsse des Rates, damit die Planungen und Verfahrensschritte vorgenommen werden können.

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

Das Planverfahren wird von der Verwaltung koordiniert und bearbeitet.

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?

Gutachten werden vom Investor beauftragt. Nichthoheitliche 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, 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):

Wolfgang Röger