

| | | |
|-----------------------|------------|-----------------------------------|
| 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 | 22.11.2013 | BV/13/2237 |

| | |
|------------------|------------------|
| ▼ Beratungsfolge | ▼ Sitzungstermin |
| 1. Rat | 05.12.2013 |

Tagesordnungspunkt/Betreff

4. Änderung des Bebauungsplanes 105 im Teilbereich "Auelsweg Nord - Kümpel-Areal" in Lohmar-Ort als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB zur Umwandlung des Gewerbegebietes (GE1) in ein Sondergebiet (SO) für die Ansiedlung eines Fachmarktes / von Fachmärkten, sowie Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und betroffenen Behörden

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Lohmar beschließt:

1. die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 105 im Teilbereich „Auelsweg –Nord – Kümpel-Gelände“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB zur Umwandlung des Gewerbegebietes (GE1) in ein Sondergebiet (SO - großflächiger Einzelhandel) für die Ansiedlung eines Fachmarktes / von Fachmärkten (siehe Abgrenzungskarte) und
2. die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB (Durchführungsvertrag mit städtebaulichen Vorgaben oder einer konkreten Entwurfsplanung) vorzubereiten.

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

Begründung

1. Sachverhalt

Zur Umsetzung der planerischen Konzeption für das Zentrum von Lohmar soll der bisher von der Firma Kümpel gewerblich genutzte Bereich zwischen Kaufland und LIDL als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden.

Die derzeit im Bebauungsplan Nr. 105, 1. Änderung noch als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche wurde bereits im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet (SO 3) ausgewiesen. Somit dockt das Sondergebiet unmittelbar an die Ortsmitte mit Supermarkt (LIDL-Markt im Kerngebiet) an der Kirchstraße und den Lohmarer Höfen zwischen Vila-Verde-Straße und Hauptstraße an.

Gemäß des Einzelhandelskonzeptes und der erfolgten Standortanalyse des Büros Cima kann und sollte hier großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden.

Das unten dargestellte Beispiel zeigt eine beispielhafte Anordnung des Gebäudes und der zugehörigen Stellplätze. Die tatsächliche Größe hängt u. a. von der zukünftigen Sortimentsmischung ab.

Aus städtebaulicher Sicht ist insbesondere die Gestaltung der beiden stadtbildprägenden Gebäudeköpfe an der Raiffeisenstraße und der Brückenstraße sowie das Sortiment von Bedeutung. Deshalb soll vor der Offenlage mit interessierten Investoren ein städtebaulicher Vertrag abgestimmt werden.

Der Städtebauliche Vertrag soll die Planungsvorstellungen des RATES zeitlich (Durchführung) und gestalterisch sowie funktional (Sortimente) sichern.



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

Der Betrieb liegt durch die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes inzwischen deplaziert zwischen Ortskern und dem integrierten, neu geschaffenen Einzelhandelsstandort. Die Fa. Kumpel möchte den Betrieb verlagern. Investoren benötigen für die Erarbeitung wirtschaftlicher Kaufangebote die „Kalkulationsgrundlage Baurecht“. Dazu ist das Bebauungsplanverfahren notwendig.

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

Im Rahmen des Planverfahrens muss die Verwaltung die Planung begleiten, Abstimmungen vornehmen, Auswertungen für Sitzungsvorlagen erarbeiten, Bürgerbeteiligung und Offenlage vornehmen usw.

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

Die zeitlichen Abstimmungserfordernisse können derzeit nicht eingeschätzt werden. Hinzu kommen Material- und Sachkosten mindestens für das hoheitliche Verfahren.

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

Stärkung des Zentrums (und Mittelzentrums)

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