

<input checked="" type="checkbox"/>	Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/>	Ergänzungsvorlage
<input type="checkbox"/>	Mitteilungsvorlage

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	25.01.2017	BV/17/1120

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Stadtentwicklungsausschuss	07.02.2017
2. Rat	07.03.2017

Tagesordnungspunkt/Betreff

**13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 in Lohmar-Hoven zur Änderung des Dorfgebietes (MD) in Wohngebiet gemäß Abgrenzung (Anlage)
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat:
Der Rat der Stadt Lohmar beschließt die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 in Lohmar-Hoven zur Änderung des Dorfgebietes (MD) in Wohngebiet gemäß **Anlage zum Beschluss** gem. § 2 BauGB.
Voraussetzung für die Durchführung ist die Kostenübernahme durch den Antragsteller im Rahmen der vorliegenden „Planungs- und Grundsatzvereinbarung“.

Beratungsergebnis					Sitzung am	TOP							
<input type="checkbox"/>	einmütig	<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)

Begründung1. Sachverhalt

Aufgrund der Aufgabe der Landwirtschaft in Hoven stellt der Eigentümer den Antrag, im Rahmen eines Bebauungsplanänderungsverfahrens, dort den Bau von ca. 10 Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Der Antrag ist als **Anlage** beigefügt.

In weiteren **Anlagen** wird das städtebauliche Konzept erläutert, Bestand und Planung dargestellt und die Vereinbarkeit des verbleibenden Rinderstalles mit der nahen Wohnbebauung durch ein Geruchsgutachten belegt.

Die Verwaltung empfiehlt, in Verbindung mit der **nichtöffentlichen Anlage** – „Planungs- und Grundsatzvereinbarung“ – der 13. Änderung des BP 31 zuzustimmen.

Hier ein Auszug aus der gesonderten **Beschlussanlage**:

Das städtebauliche Konzept bezieht sich auf eine Fläche östlich des Fuchsweges am Rand der Ortslage Hoven. Diese Fläche ist derzeit mit den leer stehenden Gebäuden und Freiflächen einer landwirtschaftlichen Hofstelle sowie mit dem Wohnhaus des Antragstellers bebaut.

Der Antragsteller betrieb hier bis vor kurzem eine Landwirtschaft. Diese landwirtschaftliche Nutzung wird nicht weiter betrieben. Die in nördlicher Richtung außerhalb des Antragsbereiches vorhandene Stallanlage bleibt hingegen landwirtschaftlich für die Rinderhaltung genutzt und wird verpachtet. Ein möglicher Immissionskonflikt mit der geplanten Wohnbebauung aufgrund der Geruchsemission der Tierhaltung wurde im Vorfeld gutachterlich geprüft. Es besteht kein Konflikt, weil die Grenzwerte der Geruchsimmisionsrichtlinie für Wohngebiete im Antragsbereich eingehalten werden.

Das städtebauliche Konzept hat die Umwandlung der aufgegebenen Hofstelle in ein kleines Wohngebiet zum Ziel. Es wird eine für die Ortsrandlage angemessene, lockere Bebauung aus eingeschossigen frei stehenden Einfamilienhäusern mit der Möglichkeit zum Dachgeschossausbau vorgeschlagen.

Der Antragsteller verpflichtet sich vertraglich vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens, alle Planungs- und Erschließungskosten, Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen die aus Gründen des Artenschutzes notwendig werden, zu übernehmen. Weiterhin wird die Zahlung pauschalierter Folgekostenbeiträge im Rahmen einer „Planungs- und Grundsatzvereinbarung“ vertraglich geregelt.

Der Bau der öffentlichen Erschließung wird im Rahmen eines gesonderten Städtebaulichen Vertrages geregelt. Die öffentliche Erschließungsanlage geht nach Vertragserfüllung in das Eigentum der Stadt über. Die gesicherte öffentliche Erschließung ist Voraussetzung für die Genehmigung von Bauanträgen.

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

Beratung und Entscheidung über den Antrag zur 13. Änderung des BP 31, Lohmar-Hoven

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

Mitteilung des Ergebnisses an den Antragsteller. Ggf. Abschluss der „Planungs- und Grundsatzvereinbarung“. Bürgerinformation

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

Ggf. Durchführung der Behörden- und Bürgerinformation, Beratung der Stellungnahmen, Erarbeiten des Rechtsplanes, Offenlage, Beratung der Stellungnahme, Satzungsbeschluss. Parallel dazu die Erarbeitung der Erschließungsmaßnahmen mit entsprechendem Städtebaulichen Vertrag.

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

Schaffung von Wohnraum für Familien. Pauschalierter Erstattung von Folgekosten.

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):

Horst Krybus