Stadt Lohmar
Der Bürgermeister

[X] Beschlussvorlage
[ ] Ergänzungsvorlage
[ ] 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/Ti/TV	29.05.2018	BV/18/1705

▼ Beratungsfolge		▼ Sitzungstermin
1.	Stadtentwicklungsausschuss	14.06.2018

Tagesordnungspunkt/Betreff

Eingabe gemäß § 24 GO NRW vom 14.05.2018
hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 im Bereich des Denkmals „Am Pfarrhof 17„ in Lohmar - Neuhonrath

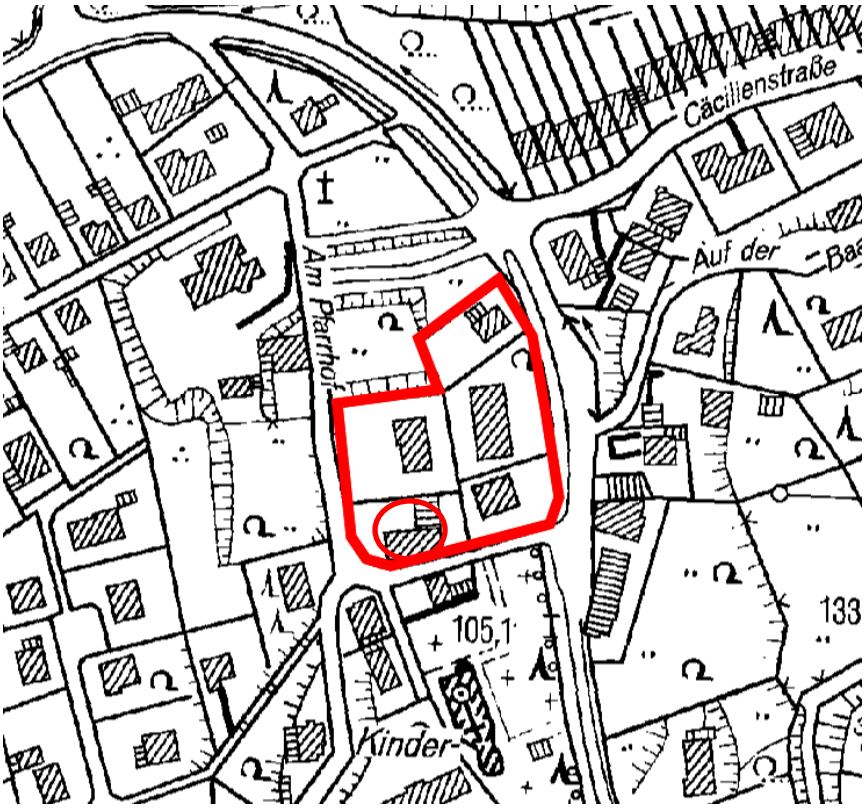
Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt der Eingabe zu entsprechen und beauftragt die Verwaltung, einen Vorentwurf für die Bebauungsplanänderung zu erarbeiten.
Mit der Vorlage eines akzeptierten städtebaulichen Konzeptes in einer der nächsten Sitzungen ist die Empfehlung an den Rat zur Änderung der Bauleitplanung möglich.
Die Kosten des Verfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Beratungsergebnis						
					Sitzung am	TOP
[ ] einstimmig	[ ] mit Stimmenmehrheit	**ja**	**nein**	**Enthaltungen**	[ ] laut Beschluss-vorschlag	[ ] abweichender Beschluss (Rückseite)

Begründung
1. Sachverhalt

Gegenstand des Antrages ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 im Bereich der Straße „Am Pfarrhof“.



Die Antragstellerin beabsichtigt, in dem denkmalgeschützten Gebäude ein kleines Café zu betreiben. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist das Gebiet mit insgesamt 5 Gebäuden als Reines Wohngebiet (WR) aus, in dem, anders als im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Gastronomiebetriebe grundsätzlich nicht zulässig sind.

Zur Belebung des Ortsteils und auch mit Blick auf eine sinnvolle Nutzung des Denkmals wird das Vorhaben durch die Verwaltung begrüßt. Aufgrund der eingeschränkten Öffnungszeiten ist eine Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung nicht zu erwarten. Daher wurde der Antragstellerin auch die Möglichkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt, sofern die Zustimmung aller angrenzenden Nachbarn im WR vorliegt. (s. auch nichtöffentliche Anlage). Da sie diese nicht erhalten hat, beantragt sie nun die generelle Änderung des Bebauungsplanes, in der die Belange der Nachbarschaft der Abwägung des Rates unterliegen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes hier begründbar und sinnvoll. Mit dem Gebäude Seelscheider Straße gibt es hier ein Wohn- und Geschäftshaus, dessen Nutzungsmöglichkeit sich für die leerstehenden Ladenlokale erheblich verbessern würde. Aufgrund der Lage des Planbereichs angrenzend an die Seelscheider Straße ist eine städtebauliche Situation gegeben, die eine Ausweisung als WA rechtfertigt.

Der Unterschied der Nutzungsmöglichkeiten ist in nachfolgender Tabelle gegenübergestellt:

Reines Wohngebiet WR	**Allgemeines Wohngebiet WA**
<u>Zulässig sind</u>	
– Wohngebäude, – Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen	– Wohngebäude – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
<u>Ausnahmsweise können zugelassen werden</u>	
– Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,	– Betriebe des Beherbergungsgewerbes
– sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	– sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
	– Anlagen für Verwaltungen
	– Gartenbaubetriebe
	– Tankstellen

Um dennoch eine zu starke Inanspruchnahme des Gebietes durch gewerbliche Nutzungen einzuschränken, gibt die Baunutzungsverordnung die Möglichkeit, etwa die Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) teilweise oder vollständig auszuschließen. Details wären im Planverfahren zu klären.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33, in der Fassung der 6. Änderung weist für die umgebenden Flächen überwiegend bereits WA aus. Im September 2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss bereits über einen Antrag der Kirche beraten, die eine Entwicklung der nördlich und westlich angrenzenden Flächen plant. Auch hier ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits gegeben, bzw. würde bei einer teilweisen Einbeziehung des Dorfplatzes auch hier vorgenommen. Da bislang kein städtebauliches Konzept zur Beratung und Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens vorgelegt wurde, ist eine Zusammenfassung dieses Planverfahrens mit dem vorliegenden Antrag vermutlich aus

Zeitgründen nicht möglich. Die Antragstellerin wird aber bei positiver Beschlussfassung noch einmal auf die Möglichkeit hingewiesen.

Anlage:

- Eingabe
- gültiger Bebauungsplan Nr. 33, Auszug
- Schreiben vom 18.05.2018 - **nichtöffentlich**

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

Entscheidung im STEA über die Eingabe. Der Antragsteller wird über den Beschluss informiert. Die Änderung des Bebauungsplanes bildet die Rechtsgrundlage für Bürger/innen, Eigentümer, Planer oder Investoren.

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

Abstimmungsgespräche, ggf. Satzungsentwurf begleiten – Beratung im Fachausschuss – Beschluss des Rates zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden.

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Abstimmungen vorzunehmen, die Plangrundlagen zu erstellen, Beteiligungen durchzuführen → Personal- und Sachkosten.
Die eigentlichen Planungskosten werden vom Antragsteller getragen.

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

Die planungsrechtliche Änderung ermöglicht gebietsverträgliche Nutzungsänderungen zur Versorgung in Neuhonrath

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