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	30.05.2018	BV/18/1708

▼ Beratungsfolge		▼ Sitzungstermin
1.	Stadtentwicklungsausschuss	14.06.2018
2.	Rat	05.07.2018

Tagesordnungspunkt/Betreff

Bebauungsplan Nr. 41.2 Lohmar-Heide, 9. Änderung gem. § 13a BauGB hier: Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) und 4(1) BauGB

Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat:

Der Rat der Stadt Lohmar beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für die die Aufstellung des Bebauungsplanes 41.2 Lohmar-Heide, 9. Änderung auf Grundlage der beigefügten Unterlagen.

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

Begründung
1. Sachverhalt

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.02.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.2 Lohmar-Heide gefasst. Grundlage war die vom Inverstor nochmals geänderte Bebauungskonzeption für das Grundstück an der Lohmarer Straße.

Durch das zwischenzeitlich vom Investor beauftragte Planungsbüro wurde der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung erstellt, mit dem nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgen soll. In diesen Vorentwurf sind die Planungen zu den konkreten Bauvorhaben des Antragstellers, wie in den Vorberatungen vorgestellt, eingeflossen.

Aufgrund des geplanten Gebäudes mit Staffelgeschoss und Zeltdach, es soll kein Flachdach errichtet werden, ist eine Anpassung der zulässigen Firsthöhe im Bebauungsplan erforderlich. Das Gebäude an der Straße hat eine Höhe von max. 9,50 m, die der der benachbarten Bebauung entspricht. Das rückwärtige Einfamilienhaus hat geplant eine Höhe von 8,05 m. Hier würde eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, die in ihrer Höhe aber durch eine maximale Höhe von 8,50 m begrenzt wird.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist für die nun wieder verkleinerte Abgrenzung neu zu fassen.

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41.2 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung in dem vom Baugesetzbuch (BauGB) mit der Novelle vom 21.12.2006 (BGBL. I S. 3316) eingeführten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen nachverfügbar sind nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB (zusammenfassende Erklärung) wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Die Inhalte der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans erfüllen die Kriterien des § 13 a BauGB:

- Bei der Gesamtkonzeption geht es um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 sowie § 1a (2) BauGB (Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile)
- Die zulässige Größe der Grundfläche im Plangebiet liegt mit rd. 2.700 m² weit unterhalb der im Baugesetzbuch genannten Grenze von 20.000 m² des § 13a (1) Nr. 1 BauGB für die uneingeschränkte Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planaufstellung nicht berührt.
- Mit der Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen und die in Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit "X" gekennzeichnet sind.

Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

Die auf Grund der Bebauungsplanänderung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Obwohl kein Umweltbericht gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB erforderlich ist, wird dennoch geprüft ob mit der Bebauungsplanänderung erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind; dies beinhaltet auch eine Überprüfung.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) abgesehen werden. Um aber im Sinne einer zügigen Verfahrensabwicklung für den Planentwurf bereits möglichst vollständige Aussagen treffen zu können, soll dieses Beteiligungsverfahren mit den nun vorgelegten Unterlagen durchgeführt werden. Die Ergebnisse fließen dann mit den Aussagen der dann vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen in den Entwurf zur Offenlage ein.

Anlagen:

1. BP 41.209_ Entwurf Planzeichnung
2. BP 41.209_ Entwurf Textliche Festsetzungen
3. BP 41.209_ Entwurf Begründung

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

Beratung und Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Antragsteller wird über den Beschluss informiert. Schaffung von Grundstücksflächen für Bauinteressenten in Birk. Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für Bürger/innen, Eigentümer, Planer oder Investoren.

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

Mitteilung des Ergebnisses an den Antragsteller. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung.

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?

Schaffung von gewerblich nutzbaren Flächen.

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