

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/Ti/CP/TV	22.08.2019	BV/19/2354

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Stadtentwicklungsausschuss	04.09.2019
2. Rat	01.10.2019

Tagesordnungspunkt/Betreff

**Bebauungsplanes Nr. 64 „Donrath,, im Bereich zwischen B484 und Donrather Straße in Lohmar-Donrath
hier: Beratung und Beschluss der eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m.§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a BauGB und Beschluss der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dass der überarbeitete Planentwurf in einem Workshop den Bürgern vor der Sitzung des Rates vorgestellt wird, so dass die Ergebnisse des Workshops noch in die Planung eingearbeitet werden können.

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Lohmar folgenden Beschluss:

Der Rat der Stadt Lohmar beschließt die Würdigung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB gemäß der Abwägungsmatrix der Verwaltung –Anlage 03-

Der Rat beschließt die Offenlage mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für den Bebauungsplan Nr. 64 „Donrath“ in Lohmar – Donrath gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2. BauGB i.V.m. § 13a BauGB mit Planentwurf und Begründung.

Begründung1. Sachverhalt

Der Rat der Stadt Lohmar hat am 04.10.2016 beschlossen, dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB auf der Basis der Planentwurfs - Variante 2A durchgeführt werden soll.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 03.03. bis 07.04.2017 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben/Email vom 02.03.2017 hierüber informiert. Am 20.03.2017 fand im Ratssaal eine Bürgerversammlung statt, an der 80 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen –Protokoll siehe Anlage-.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden von Seiten der Öffentlichkeit von zwei Bürgern Anregungen vorgetragen. Folgende Behörden haben Anregungen vorgetragen:

(Aggerverband, Bezirksregierung Köln, Dez. 32, Bezirksregierung Köln, Dez. 33, Biostation Rhein-Sieg, DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Geologischer Dienst NRW, IHK Bonn/ Rhein-Sieg, Landwirtschaftskammer NRW, Rhein-Sieg-Kreis, Rheinische NETZgesellschaft mbH, RSAG A. ö. R., Straßen NRW, Westnetz GmbH)

Das Planungsbüro H+B Stadtplanung hat die Anregungen der Träger öffentlicher Belange bearbeitet und den Bebauungsplans entsprechend angepasst. Sie besteht aus Planentwurf, Textteil und Begründung. Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB sowie § 4 c BauGB (Monitoring) abgesehen werden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden eine Artenschutzprüfung Stufe 1 und ein schalltechnisches Gutachten erstellt sowie eine Baugrunduntersuchung inkl. einer hydrogeologischen Untersuchung durchgeführt.

Das bislang vorliegende Gutachten zur Erkundung und Bewertung potenzieller Bodenverunreinigungen im Bereich des ehemaligen Sägewerks wird zurzeit überarbeitet und ergänzt.

Die Planung wurde dahingehend angepasst und überarbeitet, als dass die Bebauung von der B484 zur Donrather Straße hin gestaffelt und in ihrer Höhe begrenzt wurde. Durch die Aufnahme von abgestimmten Firsthöhen, Geschossangaben und Dachneigungen ist insbesondere die Ausnutzung von Dachgeschossen reduziert worden.

Eine wesentliche Änderung ist die Aufnahme einer maximalen Anzahl Wohneinheiten, die in Relation zur Grundstücksgröße gesetzt wurde.

Das städtebauliche Ziel der Stadt Lohmar besteht darin, ca. 70 zusätzliche Wohneinheiten als Neubau im Plangebiet anzusiedeln.

Hierzu sollen Festsetzungen getroffen werden, die die Zahl der zulässigen WE gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzen. Nach dem Wortlaut der Vorschrift kann „die Zahl der Woh-

nungen in Wohngebäuden“ festgesetzt werden, also z. B. „4 Wo“ im vorderen Bereich an der Donrather Straße und „8 Wo“ an der B 484. Das Ergebnis bliebe aber im Hinblick auf die eigentlich angestrebte Festsetzung einer „Wohnungsdichte“ unbefriedigend. Die Steuerungsmöglichkeit ist jedoch relativ unscharf und fehleranfällig. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann die Rechtsgrundlage auch dahingehend angewendet werden, dass eine Mindestgrundstücksgröße je WE festgesetzt wird (BVerwG, Urteil vom 8. Oktober 1998 - BVerwG 4 C 1.97), s. auch die Anlage.

Dies soll hier wie folgt angewendet werden (rechnerische Herleitung)

Teilbereich MI 5 an der B 484: 40 von 70 WE, Fläche ca. 5.400 qm, somit $5.400 / 40 = \text{min } 135 \text{ qm Grundstück} / 1 \text{ WE}$.

Teilbereiche MI 2, MI 3, 4, 7, 8 (teilweise), 9: 30 von 70 WE, Fläche für den Neubau ca. 6.400 qm, somit $6.400 / 30 = 213,34 \text{ qm} / 1 \text{ WE}$, gerundet min. 210 qm Grundstück / 1 WE.

Aus Gründen der Gleichbehandlung aller Eigentümer wird dieser Wert auch für die im Bestand bebauten Grundstücke in den Teilbereichen MI 1, 6, 8 festgesetzt. Im MI 10 ist keine Wohnnutzung zulässig.

Anmerkung zur Festsetzung der GFZ: Um die oben erläuterte „Wohnungsdichte“ zu erreichen, würde eine GFZ von 0,8 im MI 5, sonst 0,5 ausreichen. Da jedoch Mischgebiete festgesetzt werden, muss die Möglichkeit der ergänzenden Ansiedlung gewerblicher Nutzungen bei der GFZ berücksichtigt werden. Diese wird daher moderat höher als für den reinen Wohnraumbedarf mit 1,0 bzw. 0,8 festgesetzt.

Der Anteil des sozialen Wohnungsbaus im Plangebiet sollte vor Rechtskraft des Planes in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Darin ist der Anteil bzw. die Anzahl der Wohnungen sowie die Lage zu definieren (ein Teil des Geschosswohnungsbaus oder verteilt über das Plangebiet).

Als Anlage sind zunächst nur der Planentwurf und ein Entwurf der textlichen Festsetzungen beigelegt. Die Verwaltung schlägt vor, diesen Entwurf zunächst in einer erneuten Bürgerversammlung vorzustellen, um Anregungen daraus noch in den Offenlageentwurf, der mit den übrigen Unterlagen zur Ratssitzung erstellt wird, einfließen zu lassen.

Anlagen:

- Anlage 1 Protokoll Bürgerversammlung
- Anlage 2 Anregungen
- Anlage 3 Abwägung Stellungnahmen §3(1)
- Anlage 4 Planentwurf BP 64
- Anlage 5 Textliche Festsetzungen BP 64
- Anlage 6 Begründung (wird ggf. nachgereicht)

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

Schaffung von Grundstücksflächen für Bauinteressenten in Lohmar-Donrath.

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

Bebauungsplanentwurf fertig stellen – Beratung im Fachausschuss – Beschluss des Rates zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden.

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

Durchführung des Planverfahrens durch die Verwaltung. Auswertung der Stellungnahmen in Abstimmung mit dem Planungsbüro, Vorbereitung des Satzungsbeschlusses etc.

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

Schaffung von attraktivem Wohnraum im Rahmen der Innenverdichtung.

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