

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

öffentlich

<b>Produkt</b>	1.09.01.01	Räumliche Planung und Entwicklung
<b>Produktgruppe</b>	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung
<b>Produktbereich</b>	1.09	Räumliche Planung und Entwicklung

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
63 / 63 / CP/Ti/SCH	15.06.2021	BV/21/3327

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Sonderausschuss Birk	01.07.2021

**Tagesordnungspunkt/Betreff**

**Bebauungsplan Nr. 50 Birk „Neuenhauser Straße Nord,,  
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §2 BauGB in Verbindung mit §13a BauGB  
im beschleunigten Verfahren und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung  
der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB  
BauGB in Verbindung mit §13a BauGB.**

**Beschlussvorschlag**

Der Sonderausschuss Birk beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50, Neuenhauser Straße Nord gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §13a BauGB im beschleunigten Verfahren für den in Anlage 0 dargestellten Geltungsbereich.

Der Aufstellungsbeschluss vom 11.12.2018 wird durch diesen Beschluss ersetzt.

Weiterhin beschließt der Ausschuss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der beigefügten Unterlagen.

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

## Begründung

### 1. Sachverhalt

Der Rat der Stadt Lohmar am 11.12.2018 hat bereits den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 50 Neuenhauser Straße-Nord gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst. Die Abgrenzungen des Plangebietes haben sich verändert und somit wird es notwendig, den Beschluss auf Grundlage des neuen Geltungsbereiches erneut zu fassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll weiterhin der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Lohmar vom 04.09.2019 umgesetzt und das Planungsrecht für dringend benötigten Wohnraum in Form einer Mehrfamilienhausbebauung geschaffen werden.

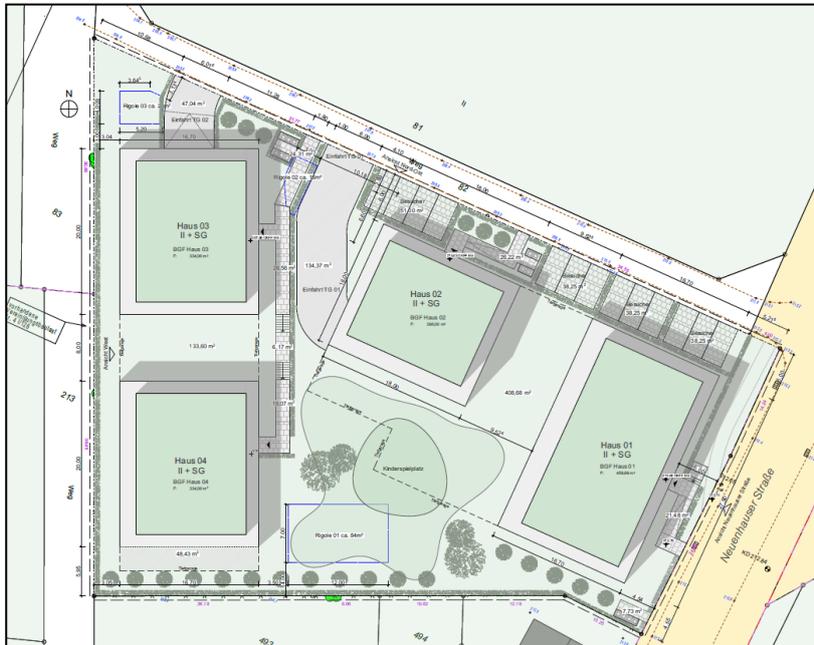


Das Plangebiet ist im FNP als ein Mischgebiet (MI) dargestellt und die Anpassung des FNP's soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung erfolgen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage am Ortseingang Birk und seiner Größe von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung. Deswegen wurde bei der Planung besonderer Wert darauf gelegt, dass sich die geplanten Mehrfamilienhäuser in das Ortsbild einfügen und ein ansprechender Ortseingangsbereich gestaltet wird. Der Investor, die GL Projekt GmbH, Siegen, hat im Stadtentwicklungsausschuss am 24.06.2019 eine erste Planung vorgestellt. Die Vorgaben des Stadtentwicklungsausschusses z.B.: Erschließung vom Wirtschaftsweg, die Rücksetzung der Baukörper von der Neuenhauser Str. etc. wurden in den städtebaulichen Entwurf integriert und das Planungsbüro Schumacher wurde beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan und die Begründung zu erstellen.

Im Vorfeld wurden schon erste Gespräche mit dem Straßenbaulastträger der B 56, Straßen NRW, geführt, deren Anregungen im Bebauungsplanentwurf beachtet wurden, insbesondere die Flächen für eine ggf. später notwendig werdende Linksabbieger-Spur bereits im Plan zu sichern.

Der Entwurf sieht eine Bebauung mit vier Einzelhäusern mit je zwei Geschossen vor. Zusätzlich ist ein zwischen 1,50 m bis 2,50 m zurückversetztes, oberstes Geschoss, ein so genanntes Staffelgeschoss, festgesetzt. Alle Gebäude werden mit einem Flachdach versehen und erhalten eine extensive Dachbegrünung.



In den Gebäuden, die Grundflächen zwischen ca. 280 und 460 m<sup>2</sup> aufweisen, sind zwischen 8 und 12 Wohneinheiten je Gebäude vorgesehen, so dass insgesamt ca. 40 Wohneinheiten entstehen. Zur Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze ist eine Tiefgarage vorgesehen, die aufgrund des Geländegefälles in zwei voneinander getrennten Ebenen unter Haus 1 und 2 sowie unter Haus 3 und 4 getrennt errichtet wird. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt von dem zur Erschließungsstraße ausgebauten heutigen Wirtschaftsweg

am Nordrand des Plangebietes. Von hier aus erfolgt auch der Zugang zu den Gebäuden 2 – 4, das Haus 1 ist fußläufig von der Neuenhauser Straße erschlossen. Notwendige Besucherstellplätze werden entlang der geplanten Erschließungsanlage errichtet. Aufgrund der Hanglage und der sich daraus ergebenden Terrassierung des Geländes liegen nach Westen die Kellergeschosse offen, so dass bei Haus 3 und 4 von der freien Feldflur der Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung entstehen kann.

Die für das Bebauungsplanverfahren erstellten Gutachten sind der Vorlage beigelegt. Der Bericht zur Artenschutzrechtlichen Prüfung wird noch erstellt und liegt bis zur frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB vor.

Die Verwaltung schlägt vor, mit dem erarbeiteten Bebauungsplanentwurf in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB zu gehen.

Eine vertragliche Vereinbarung zur Teilnahme am kommunalen Baulandmodell wurde mit dem Investor bereits abgeschlossen.

### Anlagen

Anlage 01 Lageplan

Anlage 02 Bebauungsplanentwurf BPL Nr. 50

Anlage 03 Begründung BPL Nr. 50

Anlage 04 Städtebaulicher Entwurf BPL Nr. 50

**Nur im Ratsinformationssystem:**

Anlage 05 Verkehrsgutachten BPL Nr. 50; Brilon, Bonzio, Weiser / Bochum

Anlage 06 Erschließungsplanung BPL Nr. 50

Anlage 07 Hydrogeologisches Gutachten BPL Nr. 50; Dr. Frankenfeld / Bonn

*Anlage 08 Artenschutzrechtliche Prüfung BPL Nr. 50 –fehlt wird bis zur Beteiligung gem. §3 (1) + § 4(1) BauGB erstellt*

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

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für Bürger/innen, Eigentümer, Planer oder Investoren.

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

Die Verwaltung begleitet das Bebauungsplanverfahren. Einbindung in das Kommunale Baulandmanagement

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

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

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):

\_\_\_\_\_

In Vertretung

Peter Madel  
Erster Beigeordneter