

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 / 63 /TI/CP/SCH	09.09.2021	BV/21/3464

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Stadtentwicklungsausschuss	23.09.2021

**Tagesordnungspunkt/Betreff**

**Eingabe zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 im Bereich des Flurstückes Nr. 1351, Flur 7, Gemarkung Lohmar gelegen am Lerchenweg in Lohmar-Ort  
hier: Beratung über Entwurfsskizze**

**Beschlussvorschlag**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, der Eingabe vom 22.09.2020 auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1. zu entsprechen. Die Kosten des Verfahrens sind von den Antragstellern zu tragen, der Grundsatzbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement ist anzuwenden.

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)

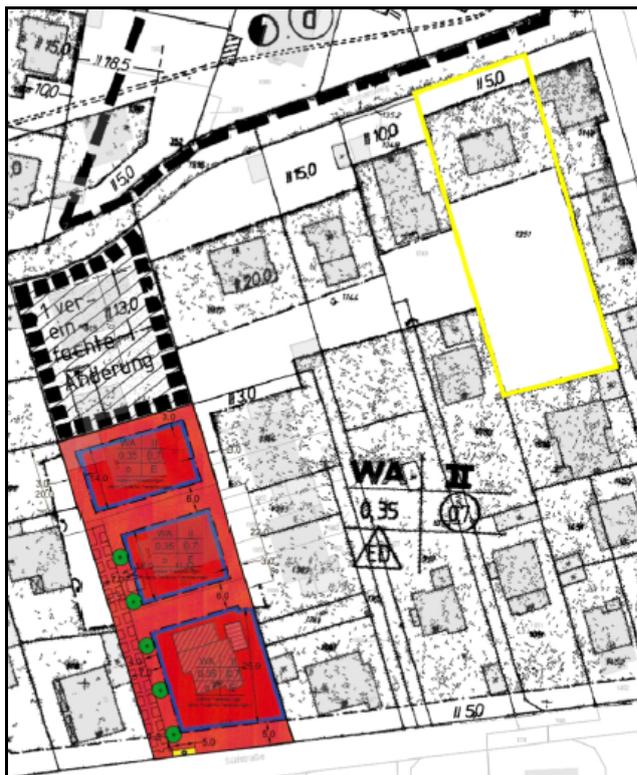
## Begründung

### 1. Sachverhalt

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt das Flurstück Nr. 1351, Flur 7, Gemarkung Lohmar am Lerchenweg in Lohmar-Ort, welches eine Größe von 1.767 m<sup>2</sup> besitzt zu teilen und einer Wohnnutzung zu zuführen. Der Entwurf einer möglichen Bebauung wurde der Verwaltung vorgelegt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat bereits am 25.11.2020 über die eingabe beraten und entschieden, dass der Eingabe unter der Maßgabe entsprochen werden kann, dass das städtebauliche Konzept so angepasst wird, dass das Maß der baulichen Ausnutzung analog zur 4. Änderung des Bebauungsplanes eingehalten wird.

Von Seiten der Verwaltung sollte der Entwurf soweit überarbeitet werden, dass die städtebaulichen Vorgaben aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „Drosselweg“ im Wesentlichen übernommen werden, da diese Planänderung in unmittelbarer Nähe zum jetzigen Antrag liegt:



- Allgemeines Wohngebiet –WA–,
- zwei Vollgeschossen,
- Grundflächenzahl von 0,35,
- Geschossflächenzahl von 0,7 und
- Einzel-/Doppelhäuser.

Bedingt durch die Lage in der Einflugschneise des Flughafen Köln-Bonn sind Immissionsbelastungen durch den Fluglärm vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Nacht-Schutzzone des Flughafens in der das Errichten von Wohnungen zunächst untersagt ist. Das Verbot gilt jedoch gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 6 nicht „für die Errichtung von Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplanes, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.“ In der Bebauungs-

planänderung ist zu begründen, dass dieser Ausnahmetatbestand hier greift.

Der nun eingereichte Bebauungsentwurf ist modifiziert worden. Die Bebauung wurde reduziert, es sind nun ein Doppelhaus am Lerchenweg und zwei Einfamilienhäuser im Hinterland geplant.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan würden analog zur 4. Änderung getroffen, die geplante Bebauung muss diese einhalten. Der Nachweis ist letztlich im Genehmigungsverfahren zu führen. Auch die spätere Teilung der Grundstücke ist nur möglich, wenn die planungsrechtlichen Vorgaben (insbesondere GRZ und GFZ) eingehalten werden.



Abbildung 1: Bebauungskonzept - 1

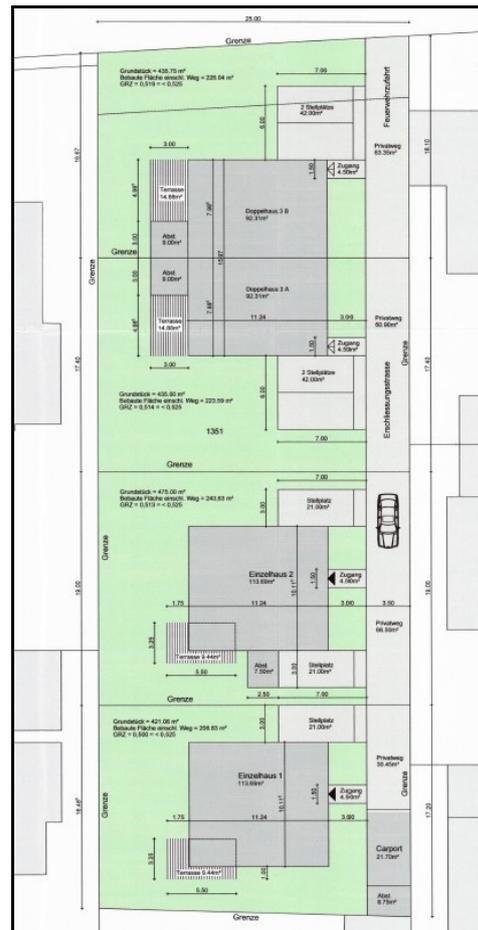


Abbildung 2: Bebauungskonzept - 2

Die Verwaltung bittet um Entscheidung, ob auf der Grundlage des vorgelegten Entwurfs das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden soll. Dann wird die Verwaltung mit dem Antragsteller eine Vereinbarung zur Anwendung des kommunalen Baulandmodells und Kostenübernahme des Planverfahrens treffen. Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung wird dann in einer späteren Sitzung vorgelegt.

## Anlage

01 Planentwurf

02 Visualisierungen und Grundrisse

03 BPL 16.1, Ursprung und 4. Änderung

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

Schaffung von Grundstücksflächen für Bauinteressenten im Lohmarer Stadtzentrum. Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für Bürger/innen, Eigentümer, Planer oder Investoren.

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

Bebauungsplanentwurf erarbeiten lassen, das Verfahren begleiten sowie die Öffentlichkeit und Behörden beteiligen.

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

Durchführung des Planverfahrens. Vorbereitung des Offenlagebeschlusses für eine der nächsten Ratssitzungen.

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

Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Zentrums, Schaffung von Wohnraumangebot für „Jung und Alt“.

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):

\_\_\_\_\_

Claudia Wieja