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 / 63-Rü	24.01.2008	BV/08/0045

▼ Beratungsfolge		▼ Sitzungstermin
1.	Stadtentwicklungsausschuss	12.02.2008
2.	Rat	04.03.2008

Tagesordnungspunkt/Betreff

Eingabe vom 16.01.2008 betreffend das Grundstück in Lohmar, Krahwinkeler Str.

Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem RAT:

Der Rat der Stadt Lohmar beschließt für das Flurstück Gem. Breidt, Flur 5, Flurstück 23 die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 in Verbindung mit Nr. 3.
(Erweiterung der Innenbereichssatzung unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen ohne Änderung des Flächennutzungsplanes, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.)
Der Antragsteller verpflichtet sich im Rahmen eines noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB, die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen – hier Erstellung der Planunterlagen incl. Ausgleichsplanungen, Abstimmungsverfahren mit zu beteiligenden Behörden, Auswertung von Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren usw. durch ein qualifiziertes Stadtplanungsbüro, die Verfahrenskosten und die Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs - auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

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

Begründung
1. Sachverhalt

Gemäß § 34 Absatz 4 BauGB kann die Gemeinde kann durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, und einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Durch die Bebauung auf der anderen Straßenseite – Gebiet Neunkirchen-Seelscheid – besteht nach Auffassung der Verwaltung die Möglichkeit, auf die Änderung des FNP zu verzichten. Die heutige Innenbereichssatzung hat bereits eine kleine „Außenbereichsfläche“ einbezogen, auf der der Antragsteller sofort ohne Änderung der Satzung bauen könnte.

Im mehreren Beratungsgesprächen wurde deutlich gemacht, dass das geplante Einfamilienhaus auch mit einem merklichen Abstand zum Haus der Mutter realisiert werden kann, da für den Bau z.B. einer Doppelgarage eine Positionierung außerhalb der Satzungsgrenze im Rahmen einer Befreiung in Aussicht gestellt wurde.

Scheinbar verfolgt der Antragsteller aber, das Einfamilienhaus so weit vom Elternhaus abzurücken, dass eine große – zukünftig bebaubare – Baulücke verbleibt. Dem konnte die Verwaltung in eigener Zuständigkeit nicht entsprechen, zumal kein Grund besteht, auch nur ansatzweise über eine besondere Härte nachzudenken, da ja innerhalb der Satzung ein eigenes bebaubares Grundstück gegeben ist.

Die Verwaltung hat dennoch dem Anliegen der Eingabe mit einer positiven Beschlussempfehlung entsprochen, weil sich die Erweiterung der Satzung an dieser Stelle städtebaulich vertreten lässt und dadurch ein weiteres Baugrundstück eine denkbare Nachfrage für „Wohnen im Grünen“ befriedigen könnte.

Im Rahmen der Satzung sollen Festsetzungen zur künftigen Bebauung getroffen werden, um das Einfügen in die Umgebung sicherzustellen (insb. Größe, Höhe, Lage der Bebauung)

Die gesamten Planungskosten sollen – wie in vergleichbaren beschlossenen Fällen – vom Antragsteller getragen werden, da dieser auch den Planungsgewinn erzielt.

Unter anderem gemäß § 1a Abs. 2+3 BauGB ist ein Ausgleich zu prüfen und im Satzungsverfahren zu ermitteln. Die Untere Landschaftsbehörde hat im Vorfeld die Befreiung von den Bestimmungen des Landschaftsschutzes in Aussicht gestellt, allerdings auf den Nachweis von Ausgleich hingewiesen.

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

Entscheidung für den Antragsteller, ob er seinen „Wunschstandort“ realisieren kann, oder das bestehende Baurecht nutzen muss.

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

Falls der Eingabe entsprochen wird, muss die Verwaltung die Planung koordinieren und begleiten, sowie das hoheitliche Verfahren durchführen.

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

Nicht genau zu bestimmen - insgesamt mindestens 50 Arbeitsstunden.

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

Keine besonderen Auswirkungen

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):

_____

Röger