Stadt Lohmar

Begründung

zur 25. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lohmar

Teilbereiche (entlang der Straße Birkenweg) des Flurstückes Gemarkung Lohmar, Flur 7, Nr. 2217

Stadtverwaltung, Bauaufsichts- und Planungsamt

Lohmar, den 20.05.2010

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

2.1 Gebietsentwicklungsplan
2.2 Landschaftsplan
2.3 Flächennutzungsplan

3. Ziel und Zweck der Planänderung

4. Umweltbericht

5. Altlasten

6. Verfahren

1. Anlass und Ziel der Planung

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für die Schüler der Lohmarer Hauptschule und Grundschule (Waldschule) an der Hermann-Löns-Straße sollen die zugehörigen, am Birkenweg gelegenen Bushaltestellen sowie die dortige Buswendeanlage umgestaltet werden.
Dazu ist es notwendig den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Darstellung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule wird südlich des Birkenweges in Wohnbaufläche, der Tennisplatz der Schule wird in Kleinspielfeld (für schulische Nutzung), sowie Teile der Verkehrsfläche Birkenweg, der heutige Parkplatz und eine kleine Waldfläche werden in Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung – Schulbushaltestellen – geändert.

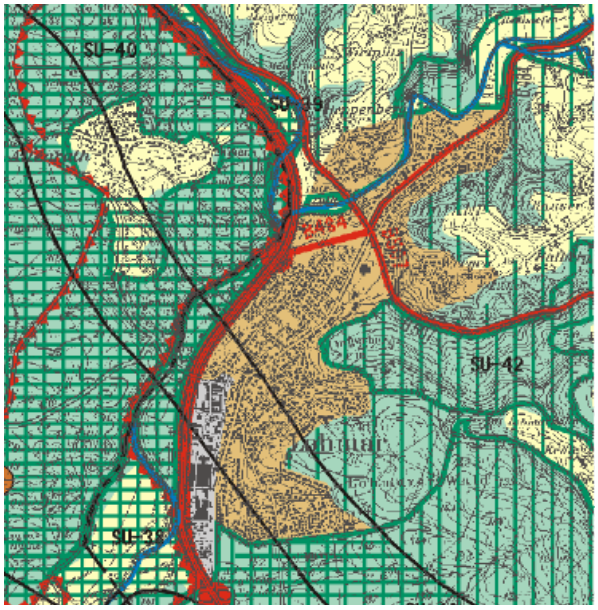
Mit der Durchführung des Flächennutzungsplanverfahrens sollen die Voraussetzungen für eine Nutzung gem. § 34 BauGB geschaffen werden.

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

Die Stadt Lohmar ist eine Flächengemeinde mit ca. 32.000 Einwohnern, die sich auf Lohmar - Ort und 29 weitere Stadtteile/Ortschaften verteilen. Nach der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen ist Lohmar als Mittelzentrum mit 25.000 – 50.0000 Einwohnern eingestuft. Die sich hieraus herleitenden zentralen Aufgaben werden erfüllt.

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan stellt für die Ortslage Lohmar unter anderem einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.
Der Bereich der Änderung liegt gemäß Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungs plan im Wohnsiedlungsbereich des Ortes.

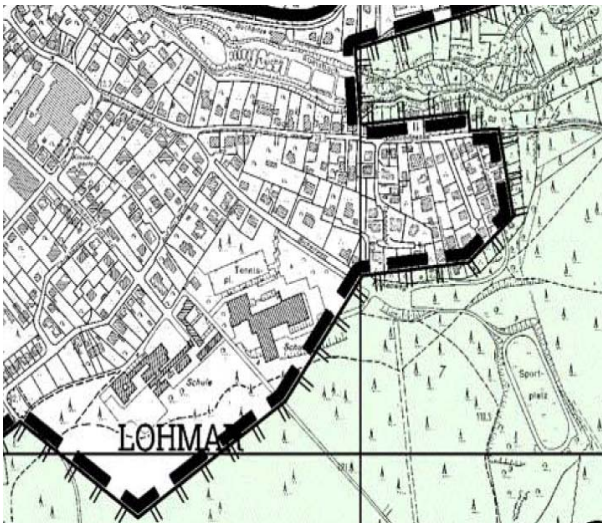


Die Ziele der Landes - bzw. Regionalplanung werden für die angestrebte 25. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Mit Verfügung vom 30. April 2010 bestätigte die Bezirksregierung in Köln die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung als angepasst.

2.2 Landschaftsplan

Das Gebiet der Stadt Lohmar ist von den Landschaftsplänen Nr. 7 (Siegburg, Troisdorf, St. Augustin) , Landschaftsplanes Nr. 10 (Naafbachtal) und Landschaftsplanes Nr. 15 (Wahner Heide) betroffen.



Die Flächen des Plangebietes sind in Teilflächen der Schulbushaltestelle im Landschaftsplanes Nr.10 als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Am 15. April 2010 wurde im Landschaftsbeirat der Antrag der Stadt Lohmar auf Waldumwandlung bzw. Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes beraten.
Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 10 „Naafbachtal“ wurde gemäß des Befreiungsantrages der Stadt Lohmar vom 15.Dezember 2009 seitens der Unteren Landschaftsbehörde mit dem Schreiben vom 15. April 2010 erteilt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Lohmar stellt für das Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf – Schule -, Grünfläche – Tennisplatz und Fläche für Wald dar.

Der Flächennutzungsplan wurde am 2.6.1997 von der Bezirksregierung in Köln genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 6.6.1997 wurde er wirksam.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf (Schule) ausgewiesen. Dieser soll angepasst und entsprechend geändert werden.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule wird südlich des Birkenweges in Wohnbaufläche, der bereits umgebaute Tennisplatz der Schule wird in Kleinspielfeld (für schulische Nutzung), sowie Teile der Verkehrsfläche Birkenweg, der heutige Parkplatz und eine kleine Waldfläche werden in Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung – Schulbushaltestellen – geändert.

3. Ziel und Zweck der Planänderung

Die Gemeinschaftsgrundschule Lohmar wird zurzeit als 3,5-zügige Grundschule mit rd. 350 Schülerinnen und Schülern betrieben. Die daneben liegende

Gemeinschaftshauptschule verfügt ebenfalls über ein Schülerpotenzial von rd. 300 Schülerinnen und Schülern. Nach der Schulentwicklungsplanung der Stadt Lohmar sind sowohl die Grund- als auch die Hauptschule mittelfristig in ihrem Bestand gesichert. Die Schülerzahlen gehen zwar leicht zurück; die Zügigkeit der Schulen wird jedoch – nach heutiger Kenntnislage – in den kommenden fünf Jahren erhalten bleiben.

In den vergangenen Jahren war die Schülerbeförderung zur Gemeinschaftsgrundschule so geregelt, dass die Schulbusse eine Bushaltestelle an der Hermann-Löns-Straße/Auf der Hardt genutzt haben und die Schülerinnen und Schüler von dort die Gemeinschaftsgrund-schule zu Fuß angegangen Sind.

Foto aus dem Lohmarer Stadtanzeiger

Aufgrund der zunehmenden Verkehrsdichte auf der Hermann-Löns-Straße, und der damit verbundenen Gefährdung der Schul- und Kindergartenkinder, hat die Stadt Lohmar in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde den Schulbushaltepunkt von der Hermann-Löns-Straße/Auf der Hardt zum Birkenweg verlegt.

Von dort aus gehen die Schüler/innen über das Hauptschulgelände zur Gemeinschaftsgrundschule. Am Nachmittag werden die Schülerinnen und Schüler von der Bushaltestelle Birkenweg wieder abgeholt und nach Hause befördert. Bei den Hauptschüler/innen war der Haltepunkt immer der Seitenstreifen am Birkenweg; von dort gelangten die Kinder in die Schule und am Nachmittag in die Schulbusse zurück.

Die Schulbusse stehen bislang – hintereinander geparkt – auf der hierfür vorgesehenen Fläche am Birkenweg. Dies macht die Situation für die Schülerinnen und Schüler teilweise unübersichtlich; insbesondere die kleineren Kinder haben immer wieder Probleme, den „richtigen“ Bus zu finden. Aufgrund dieser Tatsache hat die Stadt Lohmar vor kurzem eine weitere Bushalle am Birkenweg (Bereich Wendeanlage) ausschließlich für die Schülerinnen und Schüler der Grundschule errichtet. Dennoch ist die Verkehrssituation beim Abholen im Bereich des Birkenwegs unbefriedigend.

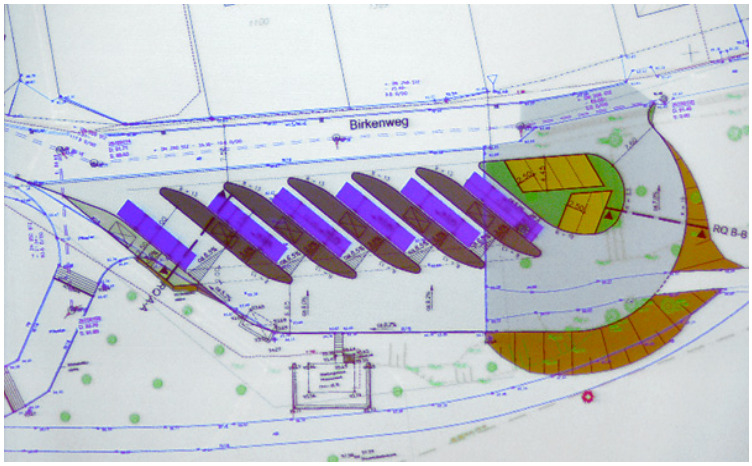


Foto aus dem Lohmarer Stadtanzeiger

Die Situation muss daher verkehrlich optimiert werden.
Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für die Schüler der Lohmarer Hauptschule und Grundschule (Waldschule) an der Hermann-Löns-Straße sollen die zugehörigen, am Birkenweg gelegenen Bushaltestellen sowie die dortige Buswendeanlage umgestaltet werden.

Grundlegende Neuerung ist, dass die derzeit hintereinander entlang des Birkenwegs angeordneten Bushaltestellen aufgegeben werden sollen. Statt derer ist die Einrichtung einer Art Busbahnhof auf der eigens vergrößerten Fläche des heutigen Wendeplatzes geplant. Sechs Busse sollen hier, schräg versetzt nebeneinander, an eigens aufgepflasterten Wartezonen Platz finden, welche jeweils mit einer kleinen Wartehalle ausgestattet sind.

Für diese Art der Aufstellfläche der Schulbusse und die zusätzlich benötigte Wendeschleife reicht der Platz des bisherigen befestigten Wendeplatzes nicht aus. Daher ist vorgesehen, den Platz um rund 1.500 Quadratmeter in die östlich gelegene Waldfläche entlang des Birkenwegs auszudehnen, was einer Länge von rund 25 Metern entspricht. Die Tiefe des Platzes soll in bisheriger Form beibehalten werden. Über die beabsichtigte Nutzungsänderung hat die Stadtverwaltung bereits mit dem zuständigen Forstamt verhandelt. In der Mittelinsel der Wendeschleife sind sechs PKW-Stellplätze vorgesehen, die die Wanderparkplätze am Ende des bisherigen Wendeplatzes ersetzen.

Die Flächen der bisherigen Bushaltestellen entlang des Birkenwegs sollen künftig für Wohnbebauung genutzt werden
Zur Gegenfinanzierung der mit rund 150.000 Euro kalkulierten Baumaßnahme sollen die derzeit als Bushaltestellen und Parkplätze genutzten Flächen südlich des Birkenwegs als Wohnbaufläche ausgewiesen und veräußert werden.

Foto aus dem Lohmarer Stadtanzeiger

Nach einer ersten Planung könnten hier, beginnend am letzten Wohnhaus an der Steigung des Birkenwegs bis zum großen Treppenaufgang zur Hauptschule am Waldrand, bis zu acht Grundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser geschaffen werden. Aufgrund der Lage am Hang der Schule würde das dem Birkenweg zugewandte Obergeschoß rückseitig jeweils ebenerdig in den Hang übergehen.

Der Umbau der Haltestellen und des Wendeplatzes am Birkenweg soll spätestens in den Sommerferien dieses Jahres erfolgen, damit die neue Anlage zum Beginn des kommenden Schuljahres zur Verfügung steht.

Mit der gesamten Maßnahme wird eine Verbesserung der Verkehrssituation für die Schülerinnen und Schüler der Grund- und Hauptschule Lohmar durch Optimierung des Buswendeplatzes am Birkenweg mit gleichzeitiger Refinanzierung über einen Verkauf von potenziellen Bauflächen am Birkenweg erreicht. Ergänzend kann das Wohnraumangebot und/oder die Eigentumsbildung für junge Familien verbessert und gefördert werden.

4. Umweltbericht

Der Auftrag zur Erstellung eines Umweltberichtes für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vergeben.
Dieser Umweltbericht wurde durch das Ing.-Büro für Garten- und. Landschaftsplanung, Ingrid Rietmann, Siegburger Str. 243a, 53639 Königswinter – Uthweiler erstellt.

Der Umweltbericht ist der Begründung als Anhang beigefügt.

5. Altlasten

Es liegen keine Hinweise zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vor. Wenn bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz u. Gewässerschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

6. Verfahren

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 09. März 2010 gem. § 2 BauGB beschlossen, das Flächennutzungsplanverfahren für den o. a. Planbereich einzuleiten.
Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 29. März 2010 bis 30. April 2010 stattgefunden.
Die Bürgerversammlung wurde am 19. April 2010 um 17.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses in Lohmar durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.2010 beteiligt.

Bürgermeister