Stadt Lohmar

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan NR. 14.1, 4. Änderung
„Altenrather Straße“ der Stadt Lohmar

Stand: 17.08.2012

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0 221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22

1. Planungsanlass 3

1.2 Bestand 5

1.3 Vorhandenes Planungsrecht 6

1.4 Projektbeschreibung 7

2. Ziel und Zweck der Planung 7

3. Verfahren gemäß § 13a BauGB- Bebauungsplan der Innenentwicklung 7

4. Begründung der Planinhalte 8

4.1 Art der baulichen Nutzung 8

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten 8

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 9

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen 10

4.5 Erschließung 10

4.6 Immissionsschutz 10

4.7 Ver- und Entsorgung 13

4.8 Boden 14

4.9 Natur und Landschaft 15

4.10 Gestalterische Festsetzungen 16

5. Bodenordnerische Maßnahmen 17

6. Planverwirklichung 17

1. Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14.1 „Altenrather Straße“ der Stadt Lohmar aus den 1970er / 80er Jahren erstreckt sich innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Lohmar westlich der Altenrather Straße.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Fläche eines ehemaligen Gärtnereibetriebes, deren Nutzung seit einiger Zeit aufgegeben wurde. Im Plangebiet befinden sich derzeit Gewächshäuser sowie gärtnerisch genutzte Flächen, die nicht mehr bewirtschaftet werden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde aufgrund der geänderten Planungsabsichten für den Planbereich sowie durch neue Ansprüche an die Planung insbesondere in Bezug auf den Umgang mit dem Verkehrslärm erforderlich.

Trotz der eher schwierigen Situation durch die Lärmvorbelastung der Bundesautobahn A 3 wird eine bauliche Entwicklung des Plangebietes als erforderlich erachtet, begründet insbesondere durch die zentrale Lage innerhalb des Stadtgebietes. Durch eine Brachfläche bzw. Baulücke mit einem Restbestand an nicht mehr genutzten Gewächshäusern wird das Stadtbild von Lohmar negativ beeinträchtigt. Durch die Reaktivierung von brachliegenden Flächen im Innenbereich soll schonend mit Grund und Boden umgegangen und keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. In der Stadt Lohmar besteht derzeit eine stetige Nachfrage nach Einfamilienhäusern sowie Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Daher ist die Stadt daran interessiert, neue Bauflächen zu schaffen, ohne dabei Freiflächen im Außenbereichen in Anspruch zu nehmen.

Der Änderungsbereich eignet sich durch seine Lage innerhalb eines innenstädtischen Bereichs besonders gut für eine bauliche Ergänzung bzw. Nachverdichtung. Da die direkte Umgebung überwiegend für Wohnzwecke genutzt wird, ist es naheliegend, das Plangebiet als Wohngebiet zu entwickeln.

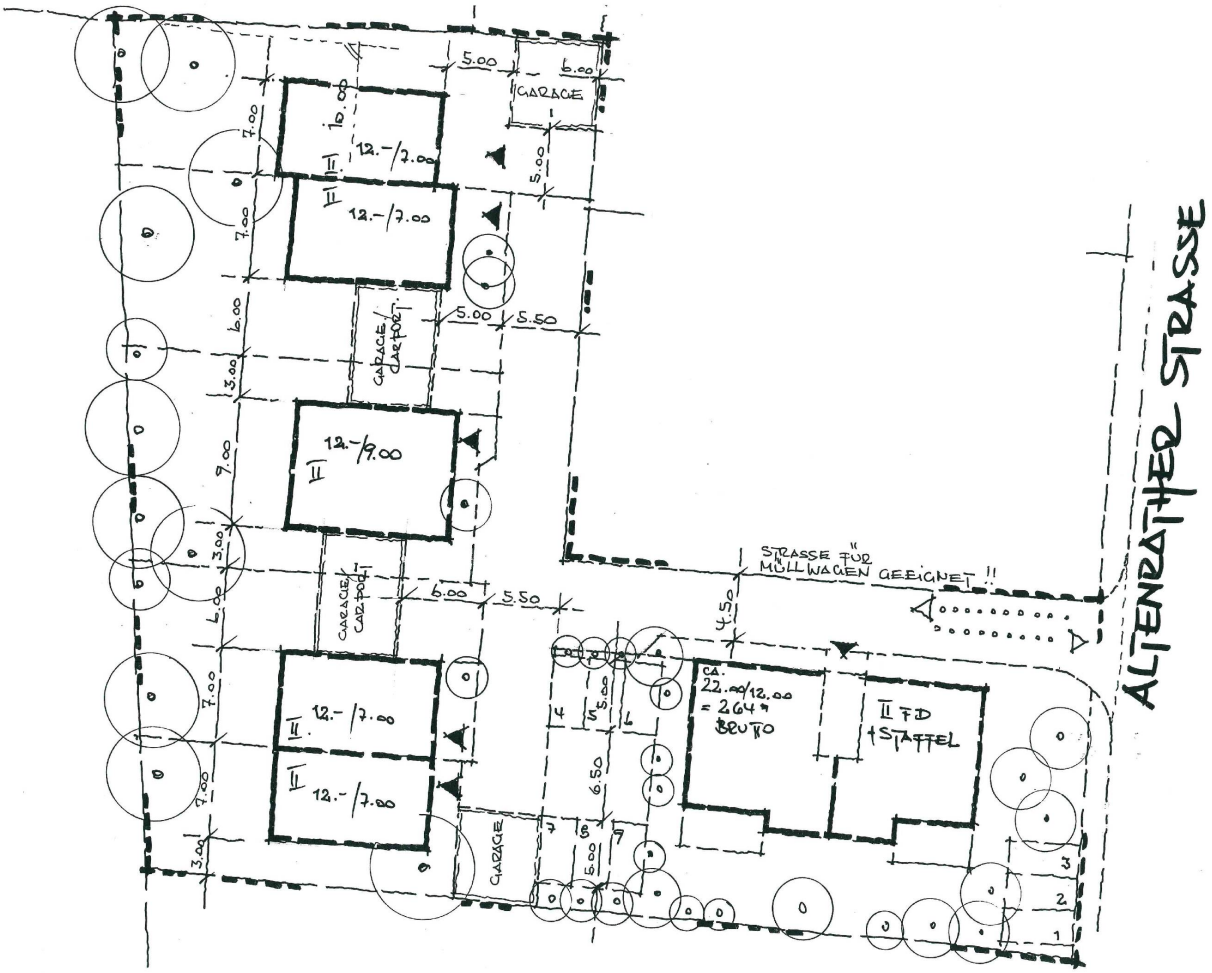
Das Plangebiet ist voll erschlossen (Straße, Ver- und Entsorgung).

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung als Ergänzung eines bestehenden Wohngebietes geschaffen und somit die nicht mehr genutzte Fläche in einer zentralen Ortslage der Stadt Lohmar für eine sinnvolle bauliche Nachverdichtung genutzt werden.

In Ergänzung zu den umliegenden Gebäuden sollen im westlichen Bereich zwei Doppelhäuser und ein freistehendes Einfamilienhaus sowie im östlichen Bereich angrenzend an die Al-

tenrather Straße ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten errichtet werden. Das städtebauliche Plankonzept ist der Abb. 1 zu entnehmen.

Abb. 1: Vorentwurf zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.1 (ohne Maßstab)



1.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.1 “Altenrather Straße“ liegt im zentralen Bereich der Stadt Lohmar (siehe Abb. 2) und umfasst eine Fläche von ca. 0,31 ha. Das Plangebiet setzt sich aus den Flurstücken 1/4, 1/10 und 13/5, Flur 13, Gemarkung Lohmar zusammen.

Die verbindliche Abgrenzung ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Abb. 2: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.1 (ohne Maßstab)

1.2 Bestand

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.1 „Altenrather Straße“ beinhaltet die Fläche eines ehemaligen Gartenbaubetriebes. Im Änderungsbereich befinden sich drei Gewächshäuser, Freiflächen der ehemaligen gärtnerischen Nutzung im westlichen Bereich sowie versiegelte Fläche und Stellplätze im Zufahrtsbereich.

Die umliegende Bebauung im Osten des Plangebietes ist durch eine Wohnnutzung geprägt. Im Südwesten ist sie durch eine mischgebietstypische Nutzung, wie Bestattungsunternehmen, Blumenladen, Lebensmitteldiscounter, Dienstleistungsunternehmen (Print-Service, Frisörsalon) sowie Wohngebäude geprägt. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an einen Friedhof an.

1.3 Vorhandenes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

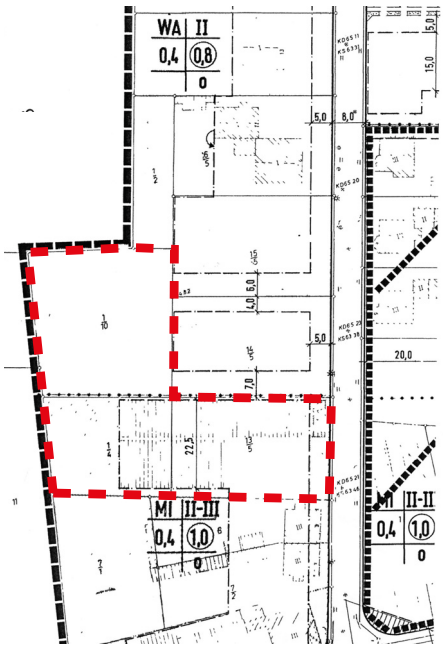
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar stellt für den Bereich des Plangebietes “Wohnbaufläche“ dar.

Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan (siehe Abb. 3) trifft für die Fläche des Änderungsbereiches folgende Festsetzungen:

- Für den nördlichen Bereich des Plangebietes:
  - Allgemeines Wohngebiet - WA
  - II Vollgeschosse
  - GRZ 0,4 / GFZ 0,8
  - offene Bauweise
  - (allerdings keine überbaubaren Grundstücksflächen)
- Für den südlichen Bereich des Plangebietes:
  - Mischgebiet – MI
  - II-III Vollgeschosse
  - GRZ 0,4 / GFZ 1,0
  - offene Bauweise

Abb. 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 14.1 Lohmar, Altenrather Straße (ohne Maßstab)



1.4 Projektbeschreibung

Durch einen privaten Investor wird beabsichtigt fünf Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie ein Mehrfamilienhaus mit maximal sechs Wohneinheiten zu realisieren. Die geplante Bebauung nimmt den Charakter der Umgebung mit der Einzel- und Doppelhausbebauung sowie dem Geschosswohnungsbau auf und entwickelt sie für den nicht mehr genutzten Bereich der ehemaligen Gärtnerei weiter.
Die neue Erschließungsstraße hat einen „T-förmigen“ Verlauf und variierende Breiten von 4,5 m bis 6,5 m. Im Kreuzungsbereich weitet sich die Straße bis zu 6,5 m auf, dadurch ist eine Wendemöglichkeit für Personenkraftwagen (PKW) und dreiachsige Lastkraftwagen (LKW) gegeben. Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken angeordnet und sind den jeweiligen Wohngebäuden in der Anzahl von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit zugeordnet. Die Planstraße knüpft an die Altenrather Straße an und ist dadurch an das örtliche und übergeordnete Straßennetz angebunden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der 4. Bebauungsplanänderung Nr. 14.1 „Altenrather Straße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten städtebaulichen Entwurfes für eine Wohnnutzung mit Einzelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus sowie der dazugehörigen Erschließungsstraße zu schaffen.
Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet sowie die dazugehörige öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung angepasst sowie die Bauflächen erweitert werden.

3. Verfahren gemäß § 13a BauGB- Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da das Plangebiet dem Innenbereich zuzurechnen ist (Lage innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes), der Geltungsbereich ca. 0,31 ha groß ist und keine UVP- pflichtigen Vorhaben betroffen sind, soll die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.
Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19

Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm. Dies ist im vorliegenden Planungsfall gegeben. Bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 0,31 ha wird bei einer angenommenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 die maximale Grundfläche von 20.000 qm deutlich unterschritten.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB in Anspruch genommen werden. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der planerischen Zielsetzung wird als Art der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die festgesetzte Nutzung des Plangebietes entspricht der Nutzung der Umgebung des Plangebietes und entwickelt sie für den derzeit ungenutzten Bereich fort.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie durch einen hohen Flächenverbrauch gekennzeichnet sind und nicht der Zielsetzung für den Änderungsbereich entsprechen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten

Als Maß der baulichen Nutzung werden max. zwei Vollgeschosse sowie die Grundflächen-

zahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für die Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Bauteile ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % auf max. 0,6 möglich. Diese Regelung entspricht den Obergrenzen der BauNVO.
Die maximale Gebäudehöhe wird im WA 1 mit 9,0 m und im WA 2 mit 9,5 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über dem angrenzenden Rand der Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Straßenfront des Gebäudes. Im WA 2 ist aus technischen Gründen, wie Dachaufbau und evtl. Sockel mit einer erforderlichen Gebäudehöhe von max. 9,5 m auszugehen. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe stellt sicher, dass die Bebauung des Plangebietes die Höhe der umgebenden Bebauung im Bestand nicht überschreitet.
Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, die sich zum einen dadurch begründen, eine aufgelockerte Bebauungsstruktur entsprechend der Umgebung zu ermöglichen, zum anderen sind die Verkehrsflächen in ihrer Breite auf Anliegerverkehre begrenzten Umfangs konzipiert. Im WA 1 sind maximal zwei Wohneinheiten und im WA 2 sind maximal 6 Wohneinheiten pro Baugrundstück zulässig.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan mit Baugrenzen festgesetzt, diese orientieren sich an dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept. Durch die getroffenen Festsetzungen mit einer Tiefe der Baufenster von 15 m im WA 1 und 14,5 m im WA 2 ergeben sich geringfügige Spielräume für die Stellung der Gebäude.
Im WA 1 dürfen die festgesetzten Baugrenzen für bauliche Vorsprünge oder Mauervorlagen/Pfeilern aus konstruktiven Gründen bis zu 0,5 und für Vordächer oder Balkone bis zu 1 m überschritten werden. Da die Baufeldfestsetzung im WA 1 relativ eng gefasst ist, sollen durch diese Regelung geringfügige Spielräume für bestimmte, in der Festsetzung geregelte Bauteile zugelassen werden. Im WA 2 greift diese Regelung nicht, da aufgrund eines geringen Abstandes zu der dazugehörigen Erschließungsstraße kein Vortreten der in der Festsetzung genannten Bauteile möglich ist. In der zur Erschließung abgewandten Seite ist diese Regelung nicht erforderlich, da die festgesetzten Baugrenzen gewisse Spielräume bereits berücksichtigen.
Entsprechend den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes wird im Änderungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppel-

häuser zulässig, durch diese Regelung orientiert sich die geplante Bebauung an der Umgebung des Plangebietes.

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr wird ebenerdig auf privaten Grundstücken untergebracht. Dabei sind die oberirdischen Stellplätze nur innerhalb der als Stellplätze (St), Garage (Ga) und Carport (Cp) festgesetzten Bereiche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Beschränkung hinsichtlich der Flächen für den ruhenden Verkehr soll zu der angestrebten städtebaulichen Ordnung beitragen und Beeinträchtigungen der Gartenbereiche vermeiden.
Es wird geregelt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den im Plan festgesetzten Bereichen zulässig sind. Die Nebenanlagen werden dadurch an den vorgegebenen Standorten gebündelt, um eine einheitliche Anordnung zu schaffen und um die übrigen Freiflächen von solchen Anlagen freizuhalten.

4.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine neue 4,5 m bis 6,5 m breite Erschließungsstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die Planstraße ist für die Befahrbarkeit durch einen dreiachsigen LKW dimensioniert.
Insgesamt sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Die Stellplätze für die Einzel- und Doppelhäuser sind jeweils zwischen den Wohngebäuden oder in der Verlängerung der Planstraße angeordnet. Die Stellplätze für das Mehrfamilienhaus befinden sich zum einen nördlich des Gebäudes zum anderen an der Altenrather Staraße.

4.6 Immissionsschutz

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass das ganze Plangebiet insgesamt relativ hoch durch Lärm von der Bundesautobahn A 3 und dem nächtlichen Flugverkehr belastet ist. Diese Verhältnisse treten jedoch in der gesamten Umgebung des Plangebietes auf.

Verkehrslärm

Hauptlärmquelle im Plangebiet ist die mit ca. 88.550 Kfz/d stark befahrene Autobahn A 3 im Westen. Der Verkehr auf der Kirchstr./ Brückenstr. sowie der Altenrather Str. wirkt sich deutlich geringer aus.

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionspegel des Straßenverkehrs die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete tags mit Ausnahme der Ostfassaden in den Erdgeschossen der Einfamilienhäuser überschreiten. An den günstigeren Ostfassaden im 1. OG betragen die Überschreitungen weniger als 5 dB(A), an den Gartenseiten muss jedoch mit einer Überschreitung bis zu 10 dB(A) gerechnet werden. An dem Mehrfamilienhaus betragen die Überschreitungen bis zu 8-9 dB(A). In allen Fällen werden jedoch die bedenklichen Werte von mehr als 67 dB(A), die die gesunden Wohnverhältnisse nicht mehr gewährleisten, nicht erreicht.

Nachts muss je nach Fassade mit Immissionspegel bis zu 60 dB(A) gerechnet werden, daher ist für die Schlafräume ein erhöhter Schallschutz erforderlich.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40, 45 dB(A)) durch Straßenverkehrslärm überschritten werden, sind im Plangebiet Schallminderungsmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich stehen für Schallminderungsmaßnahmen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- das Einhalten von Mindestabständen,
- die differenzierte Ausweisung von Baugebieten,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das Einhalten von Mindestabständen scheidet aufgrund der vorliegenden räumlichen Situation aus, da dies bedeuten würde, dass eine Wohnnutzung an dieser Stelle nicht umsetzbar wäre.

In Übereinstimmung mit der näheren Umgebung können innerhalb des Plangebietes keine differenzierten Baugebietsausweisungen vorgenommen werden. Die Gebietsausweisung WA entspricht der näheren Umgebung und der Zielsetzung der baulichen Entwicklung der Stadt Lohmar in diesem Bereich, eine andere Gebietsausweisung ist an dieser Stelle nicht erwünscht.

Aufgrund der räumlichen Zuordnung zwischen Emittenten und Immissionsorten stellen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand an der nordwestlichen Plange-

bietsgrenze eine wenig geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte dar, da sie aufgrund der relativ großen Entfernung zu der Autobahn und durch die Reflexionen des Schalls an den Hauswänden der zukünftigen Gebäude die Abschirmfunktion nur geringfügig für z. B. Sitzposition erreicht wird. Trotzdem wird eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer abschirmenden Wand (h=3,0 m) entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze empfohlen, da diese insbesondere für die Gartenbereiche zu einer Verbesserung der Situation beitragen kann. Diese Wand kann als Wall- oder Wandkonstruktion mit Pflanzmaßnahmen gestaltet werden.
An der Altenrater Straße kommen die aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage, da sie die Bebauung des Plangebietes von der umgebenden Struktur abschotten und zudem das Ortsbild stark beeinträchtigen würden.
Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kommen für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen sicherstellen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden im Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereich IV entlang der betroffenen Fassaden festgesetzt. Textlich wird festgesetzt, dass entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Anhand dieser im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden. Ergänzend wurde textlich festgesetzt, dass die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.
Im Plangebiet ist lediglich mit geringen planbedingten Verkehren zu rechnen, daher ist keine erhebliche Zunahme der Lärmimmissionen in der Nachbarschaft entlang der öffentlichen Straßen zu erwarten.

<u>Fluglärm</u>

Das Plangebiet liegt in der Nacht-Schutzzone des Flughafens Köln-Bonn. Im Plangebiet

muss daher mit einer Fluglärmbelastung von ca. 57-58 dB(A) gerechnet werden. Es wurde untersucht, dass die Anforderungen durch den Fluglärm auch gegenüber dem Straßenverkehrslärm ausreichend sind.
Zur ausreichenden Be- und Entlüftung von Wohnräumen erfolgt eine textliche Festsetzung bezüglich der schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, um die erforderlichen Innenraumpegel einzuhalten. Die vorgenannte Festsetzung stellt sicher, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung zur Erzielung gesunder Wohnverhältnisse im Hinblick auf Verkehrsgeräuschimmissionen Rechnung getragen wird.

Gewerbelärm
Südlich der Kirchstraße befindet sich ein Lebensmitteldiscounter (LIDL). Von unzulässigen Geräuschimmissionen im Plangebiet ist jedoch nicht auszugehen, da einerseits der Abstand vom Plangebiet zum Kundenparkplatz etwa 90 m beträgt, anderseits die Bebauung entlang der Kirchsstraße zusätzlich abschirmend wirkt.

Das Plangebiet ist insgesamt relativ hoch durch Lärm von der BAB 3 und durch nächtlichen Fluglärm belastet. Da eine bauliche Entwicklung in diesem Standort, aufgrund einer zentralen Lage des Plagebietes und einer bestehenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Familien seitens der Stadt Lohmar erwünscht ist, soll daher für Schallschutz in ausreichender Weise gesorgt werden. Die im Gutachten genanten Schallschutzmaßahmen finden sich daher als Festsetzungen in der 4. Bebauungsplanänderung Nr. 14.1 „Altenrather Straße“ wieder. Unter der Maßgabe, dass diese Festsetzungen realisiert werden, ist das Plangebiet zur Entwicklung eines Wohngebietes geeignet.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Gas, Wasser und Strom ist über vorhandene Leitungen der Altenrather Straße gesichert.
Das Plangebiet kann an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden.
An der Altenrather Straße ist ein Standort für Abfallbehälter am Abholtag vorgesehen und als Fläche für private Entsorgungsanlage festgesetzt. Aufgrund der flächensparenden privaten Erschließungsflächen ist eine Befahrung mit Müllfahrzeugen bis zu den Gebäuden nicht vorgesehen. Der Standort für Abfallbehälter ist mit einer Größe von ca. 20 qm im Bebau-

ungsplan festgesetzt.

4.8 Boden

Im Rahmen des Verfahrens wurden eine Baugrunduntersuchung und ein hydrologisches Gutachten erarbeitet.
Im Bereich der durchgeführten Sondierungen stehen folgende Baugrundschichten an:

- Auffüllung – Bodengruppe GW bzw. Bodenklasse 3,
- Oberboden – Bodengruppe OU, bzw. Bodenklasse 1,
- Flussaufschüttung – Bodengruppen GW, SE, UL bzw. Bodenklassen 3 bis 4.

Zu dem Grundwasserstand wird ein Bemessungswasserstand von ca. 64,0 m NN bzw. 1,0 m unter GOK (Geländeoberkante) festgelegt.

Regenwasserversickerung

Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte im westlichen Bereich (Sondierungen RKS 3 7 SV 1 und RKS 4, siehe hydrologisches Gutachten, GeoConsult, 16.07.12) des Plangebietes liegen mit $1{,}0 \times 10^{-4}$ und $1{,}1 \times 10^{-5}$ im mittleren Bereich des zulässigen Intervalls der DWA, Arbeitsblatt A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.). Von einer Versickerung im östlichen Bereich (Sondierungen RKS8 / SV 2 (siehe siehe hydrologisches Gutachten, GeoConsult, 16.07.12) wird aufgrund der geringen Durchlässigkeitsbeiwerte abgeraten.
Der Grundwasserstand wird ausgehend von einem mittleren höchsten Grundwasserstand von 2,5 m unter Geländeoberkante geschätzt. Der Mindestabstand von 1,0 m zwischen Unterkante Rigole und mittlerem höchsten Grundwasserstand kann eingehalten werden.
Das anfallende Niederschlagswasser kann auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse rechnerisch und nach Maßgabe der DWA, Arbeitsblatt A 138, über eine Rigole mit vorgeschaltetem Revisionsschacht (Kontrollschaft / Schlammfang) in den Untergrund abgegeben werden. Für die Versickerung ist ein effektives Rigolenspeichervolumen von 22,8 m³ erforderlich. Es wurde eine Rigolenbreite von 6,0 m und eine nutzbare Rigolenhöhe von 0,7 m zugrunde gelegt. Dies ergibt in Abhängigkeit von den angetroffenen Randbedingungen für eine Kieskörper-Rigole rechnerisch eine erforderliche Rigolenlänge von 14,9 m.
Da sich das Plangebiet in einer innenstädtischen Lage der Stadt Lohmar befindet, ist das Plangebiet durch relativ kleine Gründstücksgrößen gekennzeichnet. Die für die Rigolenver-

sickerung erforderliche Flächengröße würde die Gartenbereiche der Einzel- und Doppelhäuser WA 1 erheblich in Anspruch nehmen. Um die Gartenbereiche qualitativ nutzen zu können, soll daher von einer Versickerung abgesehen werden und das Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet werden. Im Bereich von WA 2 ist den Ergebnissen des Gutachtens nach, keine Versickerung aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse möglich, daher wird das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls dem Mischwasserkanal zugeleitet.

4.9 Natur und Landschaft

Pflanzmaßnahmen

Die Vorgartenbereiche im WA 1 sind gärtnerisch zu gestalten, daher sind diese zur öffentlichen Verkehrsfläche hin als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hecken und Zäune sind in diesen Bereichen nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine ansprechende Gestaltung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet und eine vollständige Versiegelung vermieden werden. Die Hauszuwegungen dürfen in einer Breite von max. 1,5 m errichtet werden.

Entlang der Altenrather Straße sollen die privaten Stellplätze durch Pflanzmaßnahmen aufgelockert werden, daher wird eine Festsetzung zur Baumpflanzung getroffen.

Im WA 2 ist die Stellplatzanlage, die nördlich des Gebäudes angeordnet ist mit Hecken zu gestalten. Mit dieser Festsetzung soll eine Eingrünung des Stellplatzes und gleichzeitig eine Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen werden.

Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung wird im „beschleunigten Verfahren“ gemäß §13a BauGB aufgestellt. Auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes wird verzichtet. Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Die Umweltbelange werden im Umweltfachbeitrag (siehe Umweltfachbeitrag, Ing. Büro Rietmann, 17.08.12) untersucht und bewertet.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass das Umweltgut „Flora und Fauna“ durch die Umwandlung des vorhandenen Biotopbestands in andere, geringwertigere Biotoptypen negativ beeinträchtigt wird. Die Umweltgüter „Boden“ und „Wasser“ werden vor allem durch die Neuversiegelung negativ belastet. Bei dem Schutzgut „Klima und Luft“ ist von einer gering-

fügigen Veränderung des Mikroklimas aufgrund des höheren Versiegelungsgrades und des Verlusts von Vegetationsfläche auszugehen. Das „Landschaftsbild“ wird durch das geplante Wohngebiet kaum verändert. Das neue Wohngebiet wird sich aufgrund der angrenzenden bereits vorhandenen Wohngebiete in die Umgebung einfügen. Zur Einbindung des Wohngebietes in den Bestand wird die Pflanzung von Stadtbäumen im B-Plangebiet empfohlen. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch eine geringfügige Erhöhung des Verkehrslärms zu erwarten. Vorbelastungen sind bereits durch die Hauptlärmquelle der BAB 3 gegeben. Die Zunahme an Verkehrslärm wird bezogen auf die vorhandene Verkehrssituation und Vorbelastung als unbedenklich eingestuft. Die Erholungsfunktion für die angrenzende Wohnbevölkerung wird aufgrund der Einschränkung der Fernsicht durch die neue Bebauung gemindert. Das Plangebiet selbst stand während der gewerblichen Nutzung nicht zur allgemeinen Erholung zur Verfügung. Der Umweltparameter „Kultur- und Denkmalpflege“ kann bei Einhaltung der im Umweltbericht beschriebenen Vorgaben als unbedenklich eingestuft werden.

4.10 Gestalterische Festsetzungen

Das städtebauliche Erscheinungsbild bebauter Gebiete wird wesentlich von der äußeren Gestaltung der Gebäude und Grundstücke bestimmt. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Geländemodellierungen in Form von Abgrabungen, den Dachformen, der Fassadengestaltung und den Grundstückseinfriedungen zu. Damit nachhaltig die Identität und der Charakter des Wohngebietes gestützt werden kann, ist die Festlegung von differenzierten gestalterischen Festsetzungen notwendig.
Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, wird im gesamten Plangebiet als Dachform ausschließlich ein Flachdach mit einer Dachneigung bis maximal 5° festgesetzt.
Für WA 2 wurde eine abweichende Regelung für Staffelgeschosse getroffen, die aus konstruktiven Gründen für den Ausbau des Treppenhauses erforderlich wurde.
Die Gebäudehöhe wird im WA 1 mit 9,0 m und im WA 2 mit 9,5 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt, siehe auch Kap. 4.2 „Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten“. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über dem angrenzenden Rand der Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Straßenfront des Gebäudes. Die Traufhöhe wird mit 6,25 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird in den Festsetzungen definiert.

Für eine einheitliche Gestaltung bzw. um Ausuferungen zu vermeiden, werden Festsetzungen zu der Fassadengestaltung getroffen. Diese Regelung orientiert sich an der in Lohmar üblichen Gestaltung der Wohngebäude.
In den Vorgartenbereichen, die zu den Verkehrsflächen orientiert sind, sind keine Einfriedungen zulässig. Mit dieser Regelung soll entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine ansprechende Gestaltung durch die Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen erreicht werden.

5. Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen des Änderungsbereiches befinden sich im Besitz des Projektentwicklers.

6. Planverwirklichung

Die Kosten für die Baumaßnahmen inklusive der Erschließung trägt der Investor. Die Durchführung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.
Der Stadt Lohmar entstehen keine Kosten.

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Verfahrens erarbeitet:

- Artenschutzprüfung, Büro Kreutz, 30.01.2012
- Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Angaben zur Gründung für ein Neubau von mehreren Häusern, Geo Consult Overath, 05.07.2012
- Hydrologisches Gutachten, Geo Consult Overath, 16.07.2012
- Schalltechnisches Fachgutachten, Accon Köln GmbH, 03.07.2012
- Überprüfung der Befahrbarkeit der späteren Fahrbahnflächen, Kreuzer + Guttmann GmbH, 23.05.2012
- Umweltfachbeitrag, Ing.-Büro für Garten- und Landschaftsplanung Rietmann, 17.08.2012

Stand: 17.08.2012