

Ing.-Büro  
für Garten- und Landschaftsplanung  
**INGRID RIETMANN**  
Siegburger Str. 243a  
53 639 Königswinter



Tel. 02244 / 91 26 26 Fax 91 26 27  
e-mail: info@buero-riemann.de

**Umweltbericht  
zur 29. Flächennutzungsplanänderung  
der Stadt Lohmar**

**Castell Steineck in Lohmar - Kreuznaaf  
(Gemarkung Wahlscheid, Flur 3,  
Flurstücke Nr. 292, 293 und 294)**

Aufgestellt: August bis Oktober 2013

29.FNP-Ä\_Castell\_Steineck\_UB\_3.doc  
Aktueller Stand: 31. Oktober 2013

---

## **Inhaltsverzeichnis**

---

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne.....</b>	<b>4</b>
3.1. Einschlägige Fachgesetze.....	4
3.2. Aussagen aus den Fachplänen (Raum- und Landschaftsplanung sowie Schutzgebiete).....	5
<b>4. Bestandsanalyse und Wirkprognose.....</b>	<b>5</b>
4.1. Naturräumliche und geographische Lage.....	5
4.2. Umweltmerkmale.....	5
4.2.1. Umweltgut Flora und Fauna .....	6
4.2.2. Umweltgut Boden .....	7
4.2.3. Umweltgut Wasser.....	8
4.2.4. Umweltgut Klima und Luft.....	8
4.2.5. Umweltgut Orts- und Siedlungsbild.....	9
4.2.6. Umweltgut Mensch und seine Gesundheit.....	9
4.2.7. Umweltgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	10
4.3. Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante) .....	10
<b>5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>11</b>
<b>6. Zusammenfassung.....</b>	<b>11</b>
<b>7. Verfasser und Urheberrecht.....</b>	<b>12</b>
<b>8. Literaturhinweise .....</b>	<b>13</b>
Schriften.....	13
Karten.....	13

## **Tabellen und Abbildungen**

---

<b>Abb. 1: Darstellung des Inhalts des FNP (derzeitige und geplante Darstellung)</b>	<b>4</b>
--	----------

## **1. Einleitung**

Die Stadt Lohmar sieht die 29. Änderung des Flächennutzungsplans für das Quartier Castell Steineck in Lohmar-Kreuznaaf vor.

Der vorliegende Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches erstellt worden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entsprechen der Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Ergebnisse resultieren neben der Auswertung vorhandener Fachplanungen aus einer Ortsbegehung.

Die zu prüfenden Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beziehen sich auf:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

## **2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Der Bereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) liegt am Hang oberhalb von Lohmar-Kreuznaaf und umfasst die Flurstücke 292, 293 und 294 (Gemarkung Wahlscheid, Flur 3). Auf dem mehr als 10.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück bestehen Gebäude, die ursprünglich als Fertigungsstätte für Lederwaren dienten. Anschließend wurde der Gebäudekomplex als Tagungs- und Schulungszentrum eines Automobil-Konzerns genutzt. Später mietete die Stadt Lohmar das Castell und richtete dort zeitweise Unterkünfte für Aus- und Übersiedler ein.

Heute stehen die Gebäude seit vielen Jahren leer und werden nicht mehr genutzt. Eine Investorengesellschaft hat den Gebäudekomplex ersteigert und beabsichtigt den Umbau zur Schaffung eines hochwertigen Wohn-, Büro- und Dienstleistungsangebots.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar (Fassung vom 06.06.1997) stellt den Änderungsbereich als ‚Sondergebiet‘ mit der Zweckbestimmung ‚Schulung, Bildung, Hotel und Gastronomie‘ dar. Der vorhandene Parkplatz ist als private Parkplatzfläche dargestellt. Die 29. Flächen-nutzungsplanänderung sieht vor, die Zweckbestimmung des Sondergebietes künftig mit ‚Wohnen, Büro/Dienstleistung, Schank- und Speisewirtschaft, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe‘ neu zu bestimmen. Dadurch wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Umnutzung geschaffen. Die Zeichnerische Darstellung wird nicht geändert. Für den Änderungsbereich besteht kein Bebauungsplan.

Geplant ist die Entwicklung eines hochwertigen Quartiers mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten. Um das Profil des Gebäudekomplexes zu erhalten werden alle vorhandenen Aufbauten erhalten und saniert. Der Vorentwurf sieht ca. 12 Wohneinheiten, ca. 9 Büroeinheiten und Dienstleis-

tungsflächen, eine zentral angesiedelte Gastronomiefläche und oberhalb der Parkflächen ein Solitärgebäude als Einfamilienhaus vor.

Für diese Nutzungsmischung wurde bisher überschlägig folgender Parkplatzbedarf ermittelt:

- |  |    |
|--|----|
| - Stellplätze Wohnen, untere Parkebene/Hoffläche:  | 24 |
| - Stellplätze Arbeiten, obere Parkebene/Hoffläche: | 27 |
| - Stellplätze Gastronomie, obere Parkebene:        | 30 |

Diese Ermittlung beruht auf einem Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätze/Wohneinheit und 3 Stellplätze/Büro. Die notwendigen Stellplätze können auf den vorhandenen Stellplatzflächen hergestellt werden.

Die Haupteerschließung des Gesamtobjektes erfolgt wie in der Vergangenheit über den parallel zur Kreisstraße K 34 verlaufenden und im Eigentum der Stadt Lohmar bestehenden Wirtschaftsweg. Die vorhandene Erschließung an der K 34 im unteren Grundstücksbereich soll als repräsentativer Teil der Erschließung dienen und erhalten bleiben. Hierüber erfolgt auch die Ver- und Entsorgungerschließung des Gebäudekomplexes.

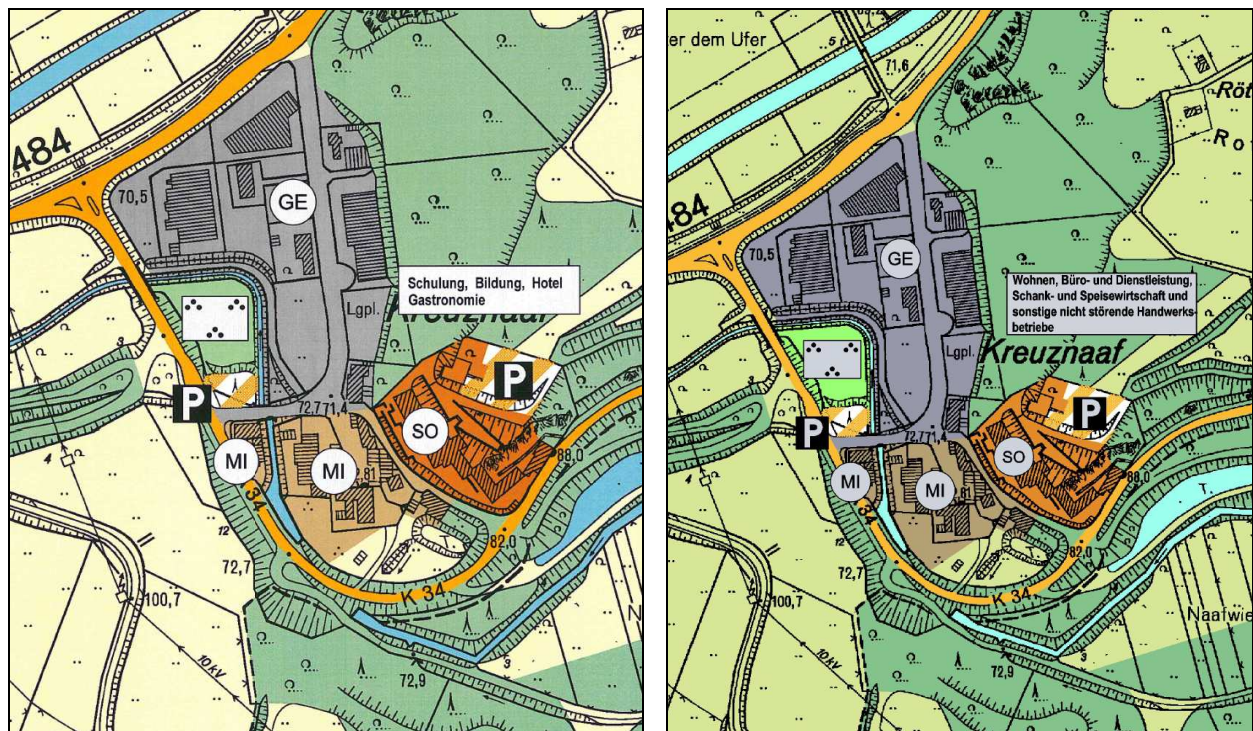


Abb. 1: Darstellung des Inhalts des FNP (derzeitige und geplante Darstellung)

### **3. Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne**

#### **3.1. Einschlägige Fachgesetze**

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen (Landschaftsgesetz, LG), das Bundes-Bodenschutzgesetz mit Bodenschutzklausel, das Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz heranzuziehen.

### **3.2. Aussagen aus den Fachplänen (Raum- und Landschaftsplanung sowie Schutzgebiete)**

- Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg stellt den Änderungsbereich als ‚Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich‘ sowie als ‚Waldbereich‘ dar. Zudem ist der Änderungsbereich mit der Freiraumfunktion ‚Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung‘ belegt.
- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 10 ‚Naafbachtal‘. Die nördlich an das Gebiet angrenzenden Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet L 2.2 ‚Aggeraue‘ ausgewiesen. Südöstlich erstreckt sich das Naturschutzgebiet N 2.1-1 ‚Naafbachtal‘. Für den Änderungsbereich selbst bestehen keine Schutzgebietsausweisungen. Es gilt das Entwicklungsziel Nr.1 ‚Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft‘.
- Südöstlich des Änderungsbereiches erstreckt sich zu dem das FFH-Gebiet ‚Naafbachtal‘ (DE-5109-301). Das Entwicklungsziel des Schutzgebietes ist die Erhaltung und Optimierung des naturnahen Bachtalkomplexes mit extensiver Grünlandnutzung und naturnaher Waldbewirtschaftung, um die charakteristischen Tier- und Pflanzenarten in geeigneten Lebensräumen zu erhalten.
- Der Naafbach ist südöstlich des Änderungsbereiches als Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG) ausgewiesen. Geschützt ist der Bachlauf aufgrund des Vorkommens von Auwäldern, natürlichen oder naturnahen, unverbauten Fließgewässerbereichen, Röhrichten sowie seggen- und binsenreichen Nasswiesen.
- Der Steilhang nördlich angrenzend an den Änderungsbereich ist als Biotopkatasterfläche ‚Steilhang am Rotsberg bei Kreuznaaf‘ (BK-5109-078) ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgte zum Erhalt von Laubwäldern und Schutz natürlicher Felsbildung.
- Südlich des Änderungsbereiches erstreckt sich die Biotopverbundfläche ‚Naafbachtal mit Einmündungsbereich in die Aggeraue‘ (VB-K-5109-011). Ziel des Schutzgebietes ist die Erhaltung eines naturnahen Bachtals mit Feuchtgrünland, Seggenriedern, Röhrichten, bachbegleitenden Feuchtwäldern und anderen fließgewässertypischen Feuchtlebensräumen und die Erhaltung naturnaher Hang-Laubwälder z.T. mit anstehenden Felsklippen.
- Der Änderungsbereich befindet sich weder im Überschwemmungsbereich der Agger noch des Naafbaches.
- Weitere Schutzvorschriften anderer Umweltplanungen sind nicht bekannt.

## **4. Bestandsanalyse und Wirkprognose**

### **4.1. Naturräumliche und geographische Lage**

Der Änderungsbereich befindet sich im Rhein-Sieg-Kreis und liegt in Höhenlage der Ortslage Kreuznaaf in Lohmar.

Der Änderungsbereich gehört großräumig zur naturräumlichen Haupteinheit 338 ‚Bergische Hochflächen‘ und ist der Untereinheit ‚Wahnhochfläche‘ (338.62) zuzuordnen. Für die durch zahlreiche Täler und Tälchen aufgelöste Hochfläche sind unregelmäßige und mit Löß bedeckte Riedelhöhen charakteristisch.

### **4.2. Umweltmerkmale**

Die nachfolgende Raumanalyse dient der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich zukünftig beeinflussten Gebiete. Die der Bestandsaufnahme gegenübergestellte Wirkprognose macht Aussagen über die voraussichtlichen Entwicklungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Die Bestandsaufnahme und die Beurteilung der voraussichtlichen Auswirkungen werden für jedes einzelne Umweltgut durchgeführt. Um eine bessere Vergleichbarkeit zu haben, werden Bestandsanalyse und Auswirkung je Umweltgut direkt hintereinander aufgeführt.

#### 4.2.1. Umweltgut Flora und Fauna

##### Bestand

Der Änderungsbereich ist als ‚Sondergebiet‘ mit der Nutzung Schulung, Bildung, Hotel und Gastronomie dargestellt und hat eine eher untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Flora und Fauna, da es aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung bereits anthropogenen überprägt ist. Es wird durch den an den Hang gebauten Gebäudekomplex einer ehemaligen Fertigungsstätte für Lederwaren bestimmt, welcher später als Tagungs- und Schulungszentrum sowie als Unterkunftsstätte für Aus- und Übersiedler genutzt wurde. Oberhalb des Gebäudekomplexes erstreckt sich ein asphaltierter Parkplatz. Das stark hängige Gelände befindet sich unterhalb des Rotsberges und fällt nach Südwesten und Südosten zum Naafbachtal ab. Die Gebäude-, Wege- und Platzflächen werden von Baumgruppen, Einzelbäumen und Strauchbeständen durchsetzt.

Der Parkplatzflächen selbst werden von durchgewachsenen Gehölzbeständen (Birke, Kirsche, Hasel, Brombeere etc.) eingefasst. Mehrere Einzelbäume (Eichen, Kiefern, Pappeln) stocken zudem auf den seitlichen Böschungflächen ebenso entlang der asphaltierten Abfahrt zum Gebäude. Die nördliche gebäudenaher Platzfläche (oberer Zugang zum Gebäudekomplex) ist ringsum mit Mauern zum anstehenden Hang eingefasst. Die Böschungflächen innerhalb und unterhalb des Gebäudekomplexes sind mit standorttypischen und -fremden Gehölzen, Einzelbäumen und Gräsern bewachsen. Dabei handelt es sich z.T. um verbrachte und mit Bauschutt aufgefüllte Gartenstrukturen. Diese Ausprägung der Flächen spiegelt den jahrelangen Leerstand der Gebäude wieder (durchgewachsene Bestände aufgrund fehlender Pflege). Die untere Zufahrt ist ebenfalls asphaltiert. Ein kleiner Teil des Castells wird derzeit noch bewohnt.

Der oberhalb liegende Erschließungsweg (Parallelweg zur K 34) liegt außerhalb des Änderungsbereiches und führt durch mittlere Laubwaldbestände aus vornehmlich Buche, Eiche und Hainbuche. Das Umfeld des Änderungsbereiches stellt sich wie folgt dar. Im Süden und Westen grenzt die Ortsstraße den Änderungsbereich ab, an welchen sich die Bebauung der Ortslage Kreuznaaf anschließt. Im Südosten begrenzt die Bonner Straße (K 34) das Gebiet gegenüber den Wald-, Wiesen- und Gewässerflächen des Naafbachtals. Nördlich reichen die Wald- und Offenlandflächen des Rotsberges bis an das Plangebiet heran.

Der Änderungsbereich liegt in einem durch den Menschen überprägten, eher dünnbesiedelten Gebiet im Ortsteil Kreuznaaf nordöstlich von Lohmar-Donrath. Das Umfeld weist mit den angrenzenden Waldflächen im Norden und Südosten störungsfreie Rückzugsräume für die Fauna auf. Die vorhandenen Bäume und Sträucher im Vorhabensbereich sind größtenteils standorttypisch. Das avifaunistische Artenspektrum beschränkt sich nach Einschätzung der vorgefundenen Biotop- und Habitatstrukturen überwiegend auf ubiquitäre Arten mit einer breiten Lebensraumamplitude. Das Auftreten von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten kann aufgrund vorgefundener Spuren (Kot, Insektenreste etc.) nicht ganz ausgeschlossen werden. Das potentielle Vorkommen der Haselmaus in Gehölzbeständen der Böschungflächen ist ebenfalls nicht auszuschließen.

##### Auswirkungen

Gegenüber der rechtswirksamen FNP-Darstellung als ‚Sondergebiet‘ und als ‚Verkehrsfläche‘ führt die Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebietes zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren. Die Reaktivierung des Parkplatzes sowie der westlich angrenzenden, ehemals bebauten Fläche führt zu einer Wiederbebauung (Einfamilienhaus) und Sanierung bereits anthropogen überprägter Flächen. Hier kann es zu einer kleinflächigen Überprägung von Biotopstrukturen kommen. Die vorhandenen Gebäude erfahren einen inneren Umbau (Sanierung). Die bereits aufwendig sanierte Fassade bleibt vorerst vom Umbau unberührt. Aufbauten an den vorhandenen Gebäudekomplex sind nicht geplant. Es werden keine neuen Stellplätze im Änderungsbereich angelegt. Zudem finden im Außenbereich keine Nachversiegelungen statt. Wenn möglich werden gebäudenaher Flächen punktuell auch entsiegelt.

Im Zuge der Änderung der Zweckbestimmung ist lediglich eine geringfügige Veränderung der Böschungsflächen durch Freistellung und Rückführung in einen gepflegten und landschaftsgerechten Zustand zu erwarten. Das Fällen älterer Gehölze oder von Einzelbäumen ist nicht vorgesehen. Der potentielle Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ubiquitärer Tierarten kann durch das Umland kompensiert werden kann. Unter Einhaltung der empfohlenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (M1, M2, M3 und C1, C2) treten durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1), i.V. m. § 44 (5) BNatSchG für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten ein.

#### **4.2.2. Umweltgut Boden**

##### Bestand

Der Änderungsbereich wird überwiegend von Typischer Braunerde und vereinzelt Pseudogley-Braunerde aus pleistozänem Hochflächenlehm über devonischem Sand-, Ton- und Schluffstein geprägt. Die mittelgründigen schluffigen Lehmböden (grusig-steinig) weisen eine mittlere Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, eine meist mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Stellenweise ist ab einer Tiefe von 6 dm unter Flur mit Staunässe zu rechnen. Die Bodenwertzahl liegt zwischen 35 und 55.

Nur am nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches haben sich aus holozänen Auenablagerungen über pleistozänen Bachablagerungen (Geröll und Schotter) Typischer Brauner Auenboden und zum Teil Auengley-Brauner-Auenboden entwickelt. Die schluffigen Lehmböden (z.T. sandig, schluffig oder steinig) weisen eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, eine meist hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Das Grundwasser liegt meist tiefer als 8 dm unter Flur. Die Bodenwertzahl liegt zwischen 45 und 70.

Die Böden sind im Zuge der Bebauung heute weitestgehend anthropogen überformt und in großen Teilbereichen bereits versiegelt.

Die Böden im Änderungsbereich gelten als nur bedingt geeignet für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser.

##### Altlasten

Der Bereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Rahmen einer systematischen Altstandorterhebung für das Stadtgebiet Lohmar als Altstandort mit der Registriernummer 5109/1322-0 ermittelt. Aufgrund der Nutzungshistorie und durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen nicht ganz ausgeschlossen werden.

##### Auswirkungen

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung im FNP kommt es zu keiner Erhöhung des Anteils an überformten Flächen im Änderungsbereich. Die Flächenausdehnungen des Sondergebietes sowie der Verkehrsflächen bleiben flächenmäßig gleichgroß. Somit ist der Verlust von natürlichen Bodenfunktionen, wie Lebensraum- und Regelungsfunktion (Filter-, Puffer-, Transformator-, Speicherfunktion) grundsätzlich auszuschließen. Das Gelände ist stark reliefiert. Im Bereich der gebäudenahen Flächen kann es zum Verschieben von Flächenbefestigungen kommen. Dabei kann es zu einem Einbringen von bodenfremden Material (Schotter, Füllmaterial) sowie zu Bodenverdichtungen und damit einhergehenden Veränderungen des Bodengefüges sowie des Bodenwasser- und Lufthaushaltes kommen. Da die Böden bereits stark anthropogen überformt sind, sind die zusätzlichen Belastungen als sehr gering einzustufen. Nach Möglichkeit wird mehr Fläche entsiegelt.

##### Altlasten

Im Rahmen des Abwägungsprozesses für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird vom Rhein-Sieg-Kreis angeregt, für die Altstandortfläche Nachforschungen anzustellen. Sollten sich konkrete

Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben, wird empfohlen, eine orientierende Untersuchung in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV durch einen sachverständigen Gutachter durchführen zu lassen. Zwischenzeitlich hat eine entsprechende Akteneinsicht zu den dokumentierten Baugenehmigungen am registrierten Altstandort stattgefunden. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass allenfalls in Bereichen, in denen sich nach dem Lageplan zu der Genehmigung vom 06.06.1953 „Erweiterung des Werkstattgebäudes“ die Werkstattträume und insbesondere der Maschinenraum befunden haben, mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Diese Bereiche sind immer noch versiegelt. Der an dieser Stelle befindliche Baukörper soll nicht verändert werden. Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtveränderung dieses Bereiches die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) nicht beeinträchtigt werden. Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt Gebäudekörper abgerissen würden, könnte eine etwaig erforderlich werdende Untersuchung im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Eine Abstimmung mit dem Kreis diesbezüglich steht noch aus.

#### **4.2.3. Umweltgut Wasser**

##### Bestand

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Südlich des Änderungsbereiches verläuft der Naafbach. Der Naafbach ist ein 22,7 km langer linker Nebenfluss der Agger. Der Einmündungsbereich in die Agger liegt ca. 600 m westlich des Bereiches der 29. FNP-Änderung. Beide Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Das Grundwasser liegt meist tiefer als 8 dm unter Flur.

Im Bereich der bebauten Flächen des Änderungsbereiches (Verkehrs- und Parkplatzfläche, Gebäudeflächen) ist die natürliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht mehr gewährleistet. Auf den Freiflächen (Garten- und Böschungflächen) kann anfallendes Niederschlagswasser uneingeschränkt versickern und somit die Funktion der Grundwasserneubildung übernehmen.

##### Auswirkungen

Der Versiegelungsgrad wird sich durch die geplante FNP-Änderung nicht verändern. Die bereits überprägten und befestigten Flächen werden lediglich saniert, wodurch eine Beeinträchtigung des Versickerungspotenzials ausgeschlossen werden kann, da keine Versickerungsfläche verloren geht. Das Verschieben von Flächenbefestigungen im gebäudenahen Bereich wird die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet nicht beeinflussen. Das bestehende Versickerungspotenzial kann erhalten bleiben.

Bei Änderung der Entwässerungsanlage ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises erforderlich.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Auf dem Grundstück fallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### **4.2.4. Umweltgut Klima und Luft**

##### Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich in einem subatlantisch bis atlantisch geprägten Klimabereich mit relativ milden, niederschlagsreichen Wintern und relativ kühlen, regnerischen Sommern. Die Niederschläge, überwiegend in Form von Regen, fallen durchschnittlich in einer Höhe von 1100-1200 mm pro Jahr an. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 7,5 und 8,0 ° C. Die bevorzugte Windrichtung ist Nordwest.

Der Änderungsbereich befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Freiflächenklima.



Die anthropogen überprägten Flächen des Änderungsbereiches wirken aufgrund ihrer Versiegelung als Wärmeinseln und tragen zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur, einer geringen Durchlüftung und einer verminderten Verdunstungsrate im Gebiet bei. Die Freiflächen, besonders die gehölzbestandenen Böschungsf lächen, fungieren kleinklimatisch als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung.

Unerhebliche Belastungen der Luftqualität können von dem Straßenverkehr auf der Kreisstraße 34 sowie der Ortstraße ‚Kreuznaaf‘ ausgehen.

#### Auswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung sind keine kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Es sind keine Anbauten an die bestehenden Gebäude geplant und keine sonstigen Flächenversiegelungen. Allein durch die Verschiebung von Flächenbefestigungen kommt es zu kleinflächigen Bodenveränderungen. Der Anteil der Kaltluftbildungsfläche im Vorhabensbereich bleibt gleich.

Zukünftig kann ein geringfügig erhöhtes Aufkommen von Verkehr (Anwohner, Dienstleister, Besucher) den Vorhabensbereich unerheblich mehr belasten. Eine entsprechende Belastung ist gemäß rechtswirksamem FNP bereits heute zulässig.

#### **4.2.5. Umweltgut Orts- und Siedlungsbild**

##### Bestand

Der Änderungsbereich liegt in einer Höhenlage am Rand der Ortslage Kreuznaaf. Durch die Lage und das unverwechselbare Profil des Gebäudekomplexes ist das Castell Steineck ortsbildprägend. Nach Nordosten steigt das Gelände weiter an. Hier sind die Hangflächen mit Gehölzen bestanden.

##### Auswirkungen

Um das Profil des Gebäudekomplexes zu erhalten, werden alle vorhandenen Aufbauten erhalten und saniert. So bleibt das vorhandene Orts- und Erscheinungsbild des Änderungsbereiches weitgehend vorhanden.

#### **4.2.6. Umweltgut Mensch und seine Gesundheit**

Der Änderungsbereich des FNP grenzt an Wald an. Daher wird auf den §47 des Landesforstgesetzes hingewiesen, wonach im Wald oder im Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig ist.

##### Bestand

##### Erholung

Als ‚Sondergebiet‘ mit der Nutzung Schulung, Bildung, Hotel, Gastronomie und der dazugehörigen ‚Verkehrsfläche‘ hat der Vorhabensbereich Castell Steineck insbesondere eine Bedeutung für die Bildungs- und Erholungsnutzung. Auch für die Bewohner eines Teils der Gebäude übernehmen die Freiflächen des Änderungsbereiches eine Erholungsfunktion.

##### Lärm

Für den Änderungsbereich bestehen keine nennenswerten Lärmvorbelastungen. Die südöstlich angrenzende K 34 und die weiter abgerückt im Westen entlang der Agger verlaufende Bundesstraße 484 stellen eine Lärmquelle dar, die sich aber nur unerheblich auf das Gebiet auswirken.

##### Immissionen

Im benachbarten Gewerbegebiet Kreuznaaf, ca. 200 m nordwestlich des Änderungsbereiches, befindet sich ein Betrieb, der zu den genehmigungsbedürftigen Anlagen gemäß Bundes-Immissions-

schutzgesetz gehört. Bezogen auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte bzw. Schutzansprüche gegenüber dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Schulung, Bildung, Hotel, Gastronomie‘ im Änderungsbereich.

### Auswirkungen

#### Erholung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird allein die Zweckbestimmung des ‚Sondergebietes‘ von der Nutzung „Schulung, Bildung, Hotel und Gastronomie“ in „Wohnen, Büro/Dienstleistung, Schank- und Speisewirtschaft, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe“ geändert. Das Quartier erfährt eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten. Die Freiflächen des Geländes dienen sowohl den künftigen Anwohnern und Dienstleistern als auch den Besucher weiterhin als Erholungsflächen.

#### Lärm

Durch die Umnutzung des ehemaligen Tagungs- und Schulungszentrums zu Wohn-, Büro- und Gastronomiefläche entstehen insgesamt zwölf Wohneinheiten sowie neun Büro- und Kleinhandwerkseinheiten. Dadurch kommt es zu einer entsprechenden Verkehrslärmbelastung, welche bereits heute aufgrund des rechtswirksamen FNP gleichfalls zulässig ist. Eine Verschlechterung des Ist-Zustandes (rechtswirksame FNP-Darstellung) ist somit nicht zu erwarten.

#### Immissionen

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ändert sich die Zweckbestimmung des ‚Sondergebietes‘ in „Wohnen, Büro/Dienstleistung, Schank- und Speisewirtschaft, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe“. Insbesondere die Nutzung ‚Wohnen‘ löst entsprechende Schutzansprüche gegenüber genehmigungsbedürftigen Anlagen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz aus. Es wird davon ausgegangen, dass der Schutzanspruch der geplanten Wohnnutzung im Sondergebiet dem Schutzanspruch von Wohnnutzung im Mischgebiet i. S. der BauNVO entspricht.

Ein gewerblicher Betrieb, ca. 200 m nordwestlich des Änderungsbereiches gelegen, wird nach Anhang 1 des Abstandserlasses 2007 der Abstandsklasse VI (200 m) zugeordnet. Der Betrieb wurde gemäß Störfallverordnung überprüft und entspricht dieser. Die Ermittlung des angemessenen Abstandes im Sinne des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie mittels eines Einzelfallgutachtens ist bei einer Entfernung von mehr als 150 m zwischen Betriebsbereich (benachbarter Gewerbebetrieb) und Schutzobjekt (geplante Wohnnutzung im Sondergebiet) nicht erforderlich. Die Belange des Immissionsschutzes sind somit im Bereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

### **4.2.7. Umweltgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Hinweise auf das Vorkommen von Denkmälern oder Bodendenkmälern, Kultur- und Sachgütern sind derzeit nicht vorhanden, so dass auch keine Auswirkungen erkennbar sind. Durch die Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebietes wird auch kein Denkmal in der Umgebung in seiner Wirkung beeinträchtigt.

### **4.3. Vorrausichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Nutzung nach den Vorschriften des bestehenden Planungsrechts zu erwarten. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als ‚Sondergebiet‘ mit der Zweckbestimmung „Schulung, Bildung, Hotel und Gastronomie“ und als ‚Verkehrsfläche‘ dargestellt. Der Gebäudekomplex steht zwar derzeit weitgehend leer. Eine Nutzung als Schulung- und Bildungsstätte, Hotel oder Gastronomie wäre bereits heute auf dem Gelände möglich.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsstandorte ergeben sich vor dem Hintergrund der bestehenden leerstehenden Gebäude nicht. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Neubestimmung der Nutzung von derzeit ‚Schulung, Bildung, Hotel und Gastronomie‘ in künftig ‚Wohnen, Büro/Dienstleistung, Schank- und Speisewirtschaft, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe‘ an selbigem Standort vorbereitet. Die Ausdehnung der Verkehrsfläche bleibt bestehen. Die Erstversiegelung von Fläche an einem anderen Standort wird somit vermieden.

Insofern liegt hinsichtlich der räumlichen Auswahl des Standortes eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung und Aufwertung vor.

## **6. Zusammenfassung**

Der Bereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) liegt am Hang oberhalb der Ortslage Kreuznaaf nordöstlich von Lohmar-Donrath. Auf dem hängigen Gelände bestehen Gebäude, die ursprünglich als Fertigungsstätte für Lederwaren dienten. Anschließend wurde der Gebäudekomplex als Tagungs- und Schulungszentrum sowie als zeitweise aus Unterkunft für Aus- und Übersiedler genutzt. Heute stehen große Teile der Gebäude leer.

Die 29. Flächennutzungsplan-Änderung sieht vor, die bestehende Zweckbestimmung des ‚Sondergebietes‘ (Schulung, Bildung, Hotel und Gastronomie) in die Nutzung ‚Wohnen, Büro/Dienstleistung, Schank- und Speisewirtschaft, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe‘ umzuwandeln. Die vorhandene Verkehrsfläche bleibt ebenfalls in ihrer Größenausdehnung bestehen. Es ist geplant, aus dem Castell Steineck ein attraktives und hochwertiges Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Das unverwechselbare Profil des Quartiers soll dabei erhalten bleiben.

Der Änderungsbereich ist stark anthropogen überformt. Das Gebiet ist durch Versiegelung und vorhandenen Überbauung vorbelastet. Ihr Wert für die einzelnen Schutzgüter ist eher gering. Lediglich die mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Böschungen können für die Umweltgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser und Klima wichtige Funktionen übernehmen.

Die vorgesehene Änderung der Zweckbestimmung des ‚Sondergebietes‘ von Schulungszentrum und Gastronomie in Wohnen, Arbeiten und Gastronomie nimmt grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Umweltgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft und das Siedlungsbild. Der Bau von weiteren PKW-Stellplätzen ist nicht erforderlich, die bestehenden Flächen sind ausreichend. Es kommt zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrades im Änderungsbereich. Somit bleibt das Versickerungspotential erhalten. Kleinklimatische Veränderungen werden nicht ausgelöst, der Anteil der Kaltluftbildungsfläche bleibt ebenfalls gleich. Orts- und Erscheinungsbild des Änderungsbereiches bleiben weitgehend erhalten. Die Vegetationsflächen erfahren lediglich aufgrund des ungepflegten Zustandes eine gärtnerische und in Teilen gestalterische Aufwertung. Das Quartier erfährt eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten. Der Anteil an Verkehrslärm wird sich dementsprechend einstellen. Derartige Lärmauswirkungen sind bereits heute entsprechend der rechtswirksamen FNP-Darstellung möglich, werden aber im Änderungsbereich aufgrund des teilweisen Leerstandes der Gebäude nicht erreicht. Der Bereich des registrierten Altlastenstandortes ist immer noch versiegelt. Der an dieser Stelle befindliche Baukörper soll nicht verändert werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen dem Sondergebiet und dem benachbarten Gewerbegebiet in Kreuznaaf sind aufgrund der gegebenen Entfernung (ca. 200 m) zwischen vorhandenem Betriebsbereich und Schutzobjekt auszuschließen, da der erforderliche Mindestabstand von mehr als 150 m nicht unterschritten wird. Eine Einzelfallbetrachtung durch einen Sachverständigen im Sinne § 29a BImSchG ist nicht erforderlich.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind insgesamt durch die Vorbelastungen und bestehenden Baulichkeiten mit keinen Erheblichkeiten verbunden.

## **7. Verfasser und Urheberrecht**

Dieser Umweltbericht ist durch das

Ing.-Büro  
für Garten- und Landschaftsplanung  
Ingrid Rietmann  
Siegburger Str. 243a  
53639 Königswinter-Uthweiler

als Verfasser erarbeitet worden.

Bei Zitaten von Textteilen oder Inhalten ist die jeweilige Quelle vollständig anzugeben:

Rietmann, I.  
Umweltbericht  
zur 29. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lohmar  
Castell Steineck in Lohmar - Kreuznaaf  
(Gemarkung Wahlscheid, Flur 3, Flurstücke Nr. 292, 293 und 294)

Verfasser: Dipl.-Ing. I. Rietmann, 53639 Königswinter

Bearbeitet: Dipl.-Landschaftsökologin K. Brandt  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur A. Homann

Aufgestellt: 31. Oktober 2013

## **8. Literaturhinweise**

### **Schriften**

- COULMAS, D. (2007): Das Baugesetzbuch – Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht, 10. Auflage, vhw-Verlag, Bonn, 352 S.
- GLÄSSER, E., (1978): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122/123 Köln-Aachen, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn - Bad Godesberg, 52 S.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT (MURL) NRW (1989): Klimaatlas für Nordrhein-Westfalen, Der Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW, Düsseldorf
- OBERDORFER, E., (2001): Pflanzensoziologische Exkursionsflora für Deutschland und angrenzende Gebiete, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart
- SACHSINGER, P. (2011): Das Baugesetzbuch – Textausgabe / Synopse, 1. Auflage, vhw-Verlag, Bonn, 186 S.

### **Karten**

- BODENKARTE VON NRW (1980): Blatt L 5108 Köln-Mülheim, Maßstab 1 : 50.000, Geologisches Landesamt NRW, Krefeld
- AUSKUNFTSSYSTEM DER BODENKARTEN VON NRW (2004): CD-ROM – mit der Karte der schutzwürdigen Böden, Maßstab 1:50000, Geologischer Dienst NRW, 2. Ausgabe.
- TOPOGRAPHISCHE KARTE (2000): Blatt 5109 Lohmar, Maßstab. 1: 25.000, Landesvermessungsamt NRW, Bonn-Bad Godesberg
- diverse Kartenausschnitte und Unterlagen, behördlicherseits zur Verfügung gestellt.
- Internet-Recherche