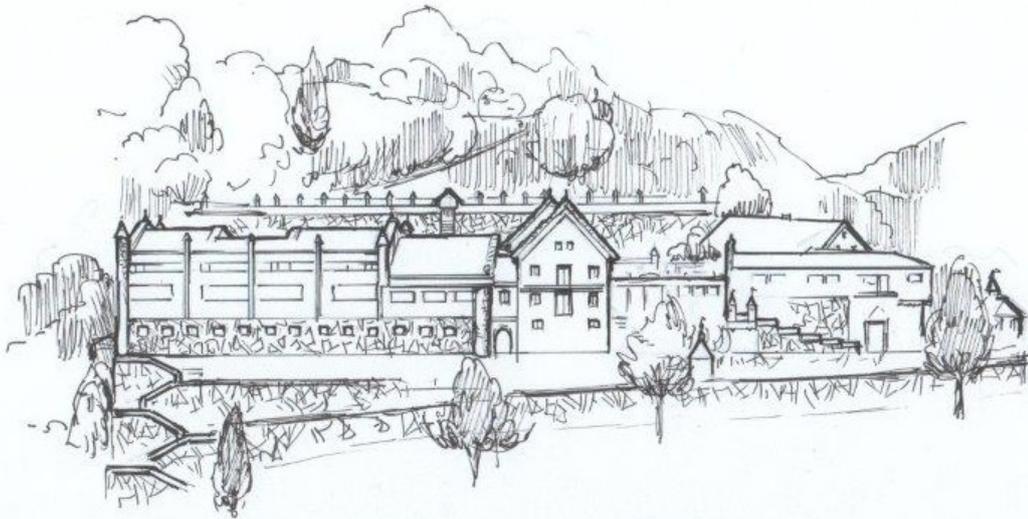




Begründung

zur 29. Flächennutzungsplanänderung
der Stadt Lohmar
Castell Steineck in Lohmar - Kreuznaaf



gez.: Ulrike Heidkamp

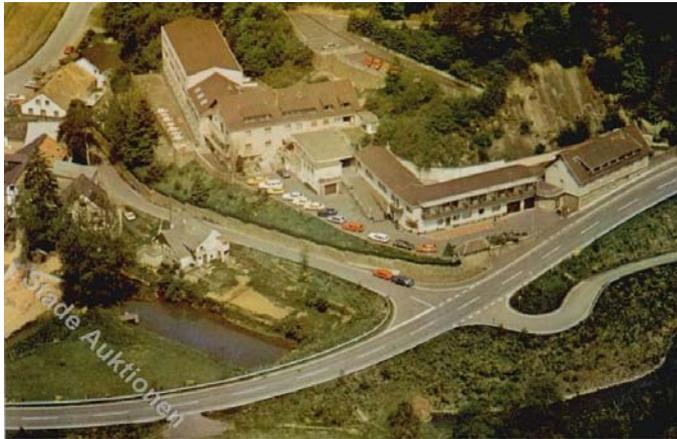
**Bauaufsichts-
und Planungsamt**

Lohmar, den 18.03.2014

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Castell Steineck
 - 2.1 Projektbeschreibung
3. Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - 3.1 Lage und Abgrenzung
 - 3.2 Erschließung
4. Übergeordnete und sonstige Planungen
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Landschaftsplan
 - 4.3 Flächennutzungsplan
5. Altlasten
6. Immissionsschutz
7. Abwasserbeseitigung
8. Abfallwirtschaft
9. 29. Flächennutzungsplanänderung
 - 9.1 Planerfordernis
 - 9.2 Geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes
10. Umweltbericht
11. Verfahren

1. Anlass und Ziel der Planung



Der langgestreckte Gebäudekomplex liegt am Berg über Kreuznaaf im Aggertal. Die einzelnen Gebäudeteile wurden auf dem mehr als 10.000 Quadratmeter großen, topographisch schwierigen Gelände errichtet. Sie dienten ursprünglich als Fertigungsstätte für Lederwaren. Dann wurde das Castell als Tagungs- und Schulungszentrum eines Automobil-Konzerns genutzt. Die Stadt

Lohmar mietete später den gesamten Gebäudekomplex und richtete dort zeitweise Unterkünfte für Aus- und Übersiedler ein.

Einer Nutzung wurden die Gebäude anschließend nicht mehr zugeführt und stehen seit vielen Jahren leer. Nach einem zwischenzeitlichen Eigentumswechsel hat der neue Eigentümer über mehrere Jahre hinweg die Dächer aufwändig saniert und die Fassaden teilweise instand gesetzt.

Eine Investorengesellschaft ersteigerte nun Kreuznaaf 18 und beabsichtigt den Umbau zur Schaffung eines hochwertigen Wohn-, Büro- und Dienstleistungsangebots.

Aufgrund der aktuellen planungsrechtlichen Situation ist der geplante Umbau derzeit nicht zulässig. Mit dieser Planung soll eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden. Die Lage des Castells mit dem Blick in die umgebende Landschaft stellt hierfür eine besondere Kulisse dar. Mit der geplanten Erweiterung sollen außerdem Arbeitsplätze erhalten und zusätzliche geschaffen werden.

Ziel der Planung ist es, die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Umbau- und Nutzungskonzeptes zu schaffen.

2. Castell Steineck

2.1 Projektbeschreibung

Castell Steineck -individuelles Wohnen und Arbeiten -

Nach dem Erwerb des Grundstücks durch die Investoren Wilhelm Fiebiger & Mike Uhlmann wurde ein neues Konzept zu der zukünftigen Nutzung des Castell Steineck entwickelt. („Immobilien werden für Menschen gebaut“.)

Deshalb stehen für den Investor bei dieser Quartiersprojektierung die Bedürfnisse, die Wünsche und der Lebensraum der Menschen im Vordergrund. Lichtdurchflutete Räume mit großzügiger Aufteilung und einer individuellen Gebäudestruktur verleihen diesem Gesamtensemble eine einzigartige Atmosphäre. Das architektonische Konzept spiegelt den Menschen im Mittelpunkt seiner Wohnwelt wieder. Die

individuellen Grundrissmöglichkeiten schaffen einen besonderen Lebensraum.

Die Lage des Grundstücks ergibt sich aus der Entscheidungsvorlage und den beiliegenden Plänen. Für diesen Bereich besteht kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan weist derzeit für das Plangebiet SO - Sondergebiet - mit der Zweckbestimmung "Schulung, Bildung, Hotel und Gastronomie" aus. Da diese Festlegung nicht vollständig dem neuen Konzept entspricht, bedarf der Flächennutzungsplan daher der Änderung.

Das gemeinsam formulierte Planungsziel ist die Entwicklung eines attraktiven und hochwertigen Quartiers mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten. Sowohl die Architektur als auch der qualitätsvolle Grün- und Freiraum sollen punktuell erfahrbar und erlebbar gemacht werden.

Um das unverwechselbare Profil dieses Quartiers zu erhalten, werden alle vorhandenen Aufbauten erhalten und aufwendig saniert. Für das Quartier besteht damit die Chance für eine Adressbildung und Abgrenzung zu reinen Neubaugebieten.



Der Vorentwurf sieht ca. zwölf Wohneinheiten (Loft & Penthouse), ca. neun Büro- und Dienstleistungsflächen (u .a. Büros für örtliche Handwerksunternehmen, Gesundheitswesen, IT und Medienbranche, Kreativwerkstatt etc.), eine zentral angesiedelte Gastronomiefläche (zum Beispiel Brauhaus mit Sonnenterrasse) und oberhalb der Parkflächen, mit

Blickrichtung nach Köln ein Solitärgebäude (Glaskubus mit klaren Kanten als Einfamilienhaus) vor.

Die Flächen sollen nach dem derzeitigen Planungsstand wie folgt verteilt sein:

- | | | |
|-----------------------------------------------------|-----|---------------|
| • 12 Wohneinheiten, Gesamtfläche | ca. | 1500 qm |
| • 1 Einfamilienhaus - 1geschossig - Gesamtfläche | ca. | <u>200 qm</u> |
| | | 1700 qm |
|
 | | |
| • 9 Büro- und Kleinhandwerkseinheiten, Gesamtfläche | ca. | 1.300 qm |

Das Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten ist zum jetzigen Planungsstand ausgeglichen, je nach aktueller Marktnachfrage ist eine Verschiebung des Mischungsverhältnisses zu Gunsten des Wohnens möglich und gewünscht. Dabei ist auch eine vertikale Nutzungsmischung denkbar.

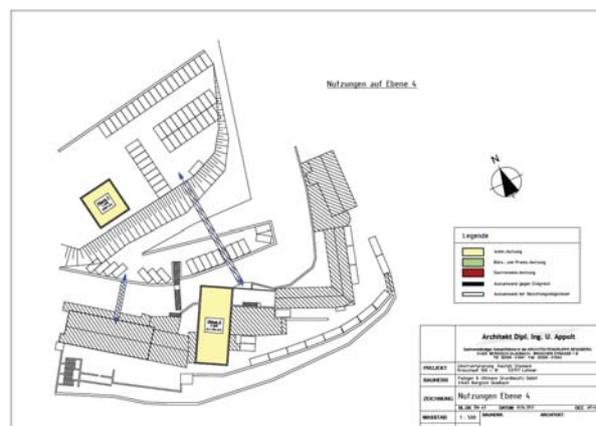
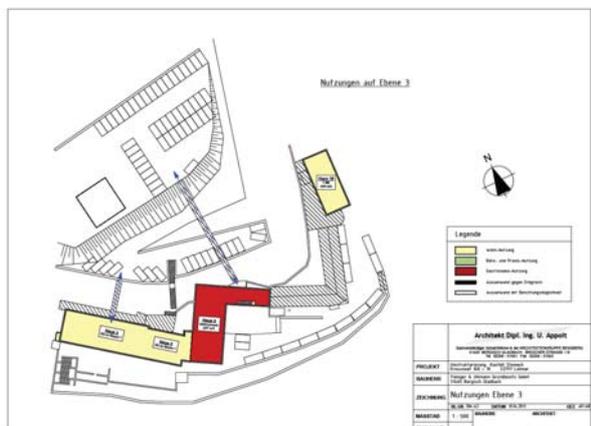
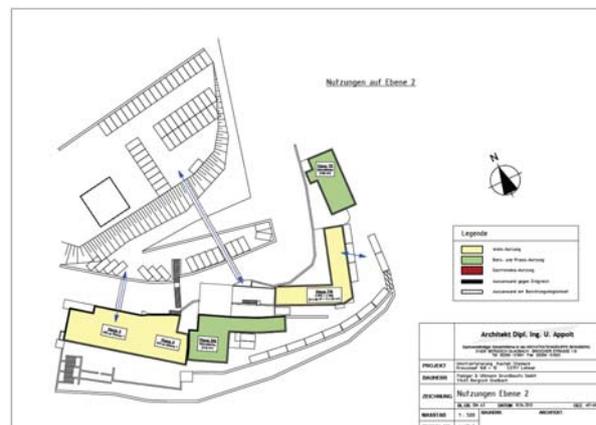
Für diese Nutzungsmischung wurde bisher überschlägig folgender Parkplatzbedarf ermittelt

- | | |
|---------------------------------------------------|----|
| • 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 Stp./WE, 3 Stp./Büro. Die notwendigen Stellplätze können auf den vorhandenen Stellplatzflächen hergestellt werden.

Die HAUPTerschließung des Quartiers Castell Steineck für die Mieter/Eigentümer erfolgt wie in der Vergangenheit über den parallel zur Kreisstraße K34 verlaufenden und im Eigentum der Stadt Lohmar stehenden Wirtschaftsweg. Der Einfahrtstrichter, das Verbindungsstück zwischen der Kreisstraße und dem Wirtschaftsweg, steht im Eigentum des Rhein-Sieg-Kreises. Im ersten Planungsgespräch mit dem Rhein-Sieg-Kreis sind keine Bedenken zu dieser geplanten Erschließung geäußert worden. Aufgrund der ausgeprägten Sichtachse in diesem Straßenabschnitt, ist ein Aus- und Einfädeln in den laufenden Verkehr möglich. Die geplante Erschließung ist dinglich zu Gunsten der Eigentümer von Castell Steineck zu sichern.

Die vorhandene Erschließung an die K34 im unteren Grundstücksbereich, soll als repräsentativer Teil der Erschließung dienen und erhalten bleiben. Hierüber erfolgt auch die Ver- und Entsorgungerschließung des Gesamtobjektes.



3. Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

3.1 Lage und Abgrenzung

Von der Änderung sind die Flurstücke Gemarkung Wahlscheid, Flur 3, Nr. 292, 293 und 294 in Lohmar - Kreuznaaf betroffen. Die Abgrenzung ist dargestellt. Die Flächengröße des Änderungsbereiches umfasst ca. 1,15 ha.

3.2 Erschließung

Eine überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebietes besteht über die Autobahn A3, Ausfahrt Rösrath, die Sülztaalstraße, die B484 und Ausfahrt Lohmar-Nord, die B484.

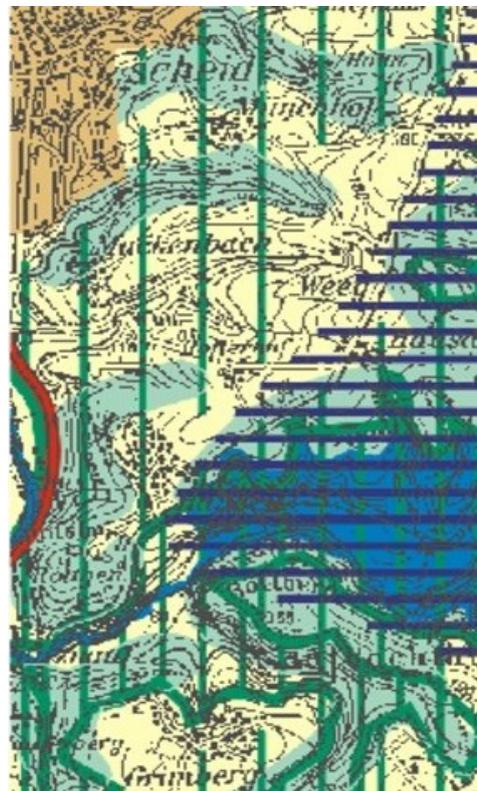
Das Plangebiet selbst liegt an der Kreisstraße 34, Einige Gebäude sind im südlichen Bereich direkt von der K34 anzufahren. Die Park- bzw. Stellplätze werden über den nördlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg an die Kreisstraße angebunden. Der Rhein Sieg-Kreis ist Straßenbaulastträger und die Anbindung wird abgestimmt. Dieser Weg wird vom Investor ertüchtigt. Für die Abfallsammlung ist diese Erschließung von Vorteil, da eine Abfallentsorgung auf der K 34 im Kurvenbereich ein erhöhtes Unfallrisiko mit sich bringt..

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

Die Stadt Lohmar ist eine Flächengemeinde mit ca. 31.000 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.

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan aus dem Jahre 2009 für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, ist das gesamte FNP-Änderungsgebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, Waldbereich“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Angrenzend befindet sich der Bereich der Naafbachtalsperre mit der Darstellung Oberflächengewässer und Grundwasser- und Gewässerschutz.



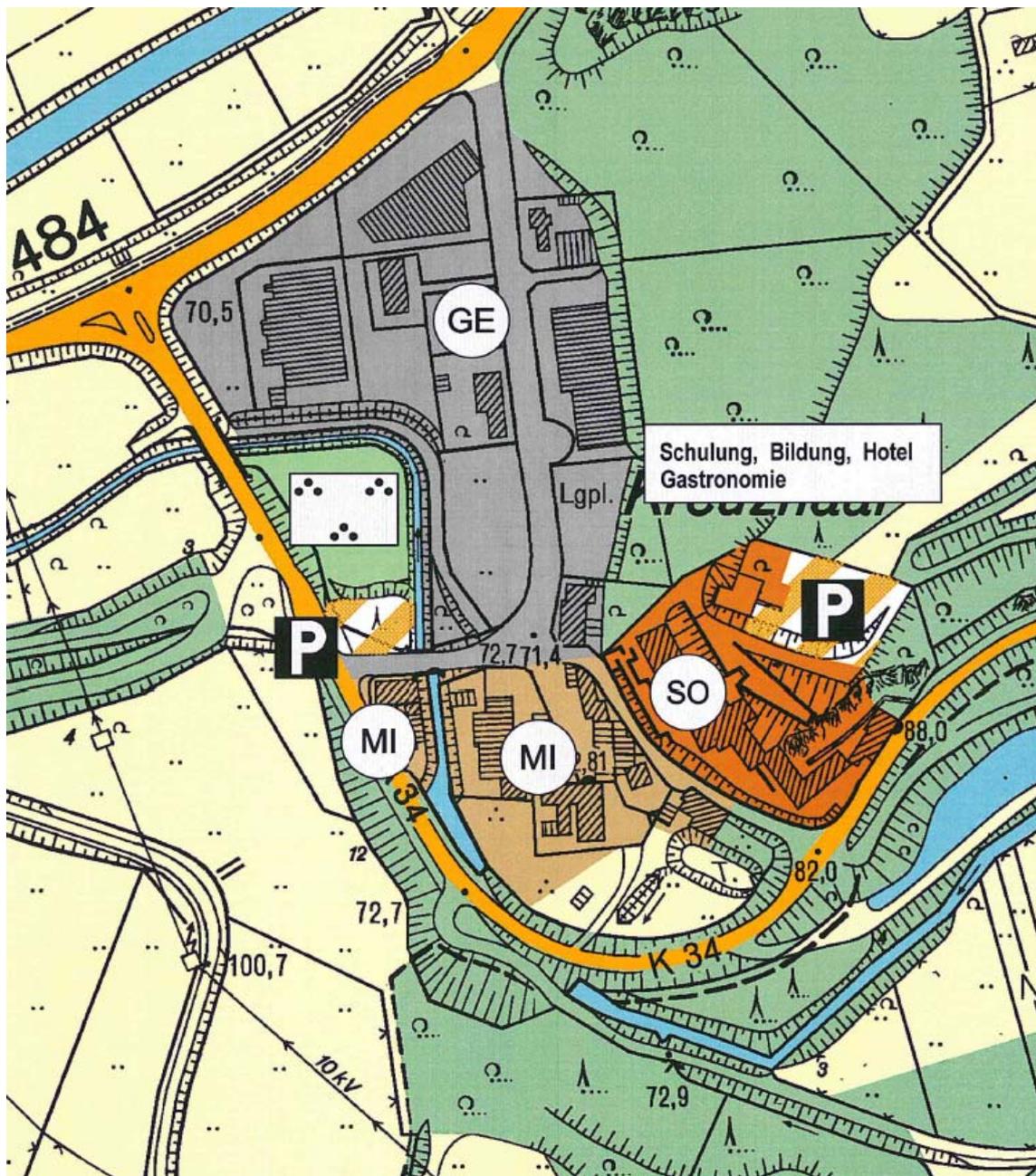
Auszug aus dem Regionalplan
Quelle: Bezirksregierung Köln

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Lohmar stellt für das Plangebiet Sonderfläche mit der Nutzung Schulung, Bildung, Hotel und Gastronomie dar.

Der vorhandene Parkplatz ist als private Parkplatzfläche dargestellt.

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.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan

5. Altlasten

Der Bereich der 29. Änderung des FNP wurde im Rahmen einer systematischen Altstandorterhebung für das Stadtgebiet Lohmar, als Altstandort mit der Registrierungsnummer 5109/1322-0 ermittelt (siehe Ausschnitt Altlasten- u. Hinweisflächenkarte). Nach den dem Rhein-Sieg-Kreis vorliegenden Informationen war hier früher die Firma Stättler ansässig, die Leder- und Sportbekleidung hergestellt hat.

Aufgrund der Nutzungshistorie und durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen nicht ganz ausgeschlossen werden.

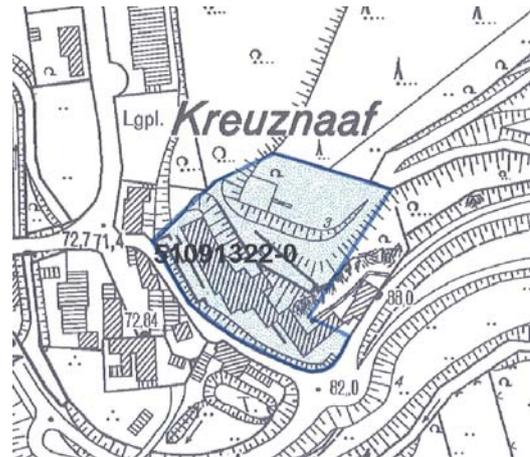
Im Rahmen des Abwägungsprozesses für gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse wurde angeregt, für die Altstandortfläche Nachforschungen anzustellen. Sollten sich konkrete Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben, wurde empfohlen, eine orientierende Untersuchung in Anlehnung an § 3, Abs. 3 BBodSchV durch einen sachverständigen Gutachter durchführen zu lassen. Die Festlegung des Untersuchungsprogramms sollte in enger Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, erfolgen.

Die Abstimmung mit dem Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist erfolgt.

Es haben Nachforschungen zum Altstandort stattgefunden. Das Ergebnis wurde dem Rhein-Sieg-Kreis mitgeteilt. Es haben sich bei der Standortrecherche keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen ergeben.

In dem Bereich, in dem möglicherweise wassergefährdende Stoffe verwendet worden sind, soll nach Planvorhaben der bestehende Baukörper und die vorhandene Versiegelung nicht verändert werden. Somit wird nach heutigem Informationsstand die Durchführung einer Untersuchung in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV durch einen sachverständigen Gutachter nicht für erforderlich gehalten.

Aufgrund des dargelegten Sachverhalts hat das Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises mit Schreiben vom 05.11.2013 mitgeteilt, dass keine Bedenken dem Planvorhaben aus bodenschutzrechtlicher Sicht entgegen stehen.



6. Immissionsschutz:

Es wird davon ausgegangen, dass der Schutzanspruch der geplanten Wohnnutzung im Sondergebiet dem Schutzanspruch von Wohnnutzung in einem Mischgebiet i. S. der BauNVO entspricht. Unter dieser Voraussetzung ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zwischen dieser Nutzung und den gewerblichen Betrieben im benachbarten Gewerbegebiet Kreuznaaf zu rechnen, für deren Überwachung die Untere Immissionsschutzbehörde zuständig ist.

In ca. 190 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der der Störfall-Verordnung unterliegende Betriebsbereich der Firma Wissing Hartchrom GmbH. In dem Betriebsbereich können störfallrelevante Mengen an sehr giftigen Stoffen (Chromtrioxid) vorhanden sein.

Da der bei der Firma Wissing Hartchrom GmbH vorhandene gefährliche Stoff im Leitfaden KAS-18 nicht explizit aufgeführt ist, wurde eine Anfrage an das LANUV gerichtet, ob von dort Abstandsempfehlungen für den Stoff Chromtrioxid bzw. Chromsäure gegeben werden können.

In einer Arbeitshilfe des LANUV zur Festlegung von Achtungsabständen für bestehende Betriebsbereiche ist ausgeführt, dass der ansonsten für giftige und sehr giftige flüssige und feste Stoffe empfohlene Achtungsabstand von 500 m bei Galvaniken auf 200 m reduziert werden kann, wenn sich das Gefahrenpotential auf die Handhabung von Chromsäure beschränkt.

Nach einer Mitteilung des LANUV kann aufgrund dort vorliegender Erkenntnisse, insbesondere aus der Auswertung von Gutachten, die zu Galvaniken erstellt wurden, bei einer Entfernung zwischen Betriebsbereich und Schutzobjekt von mehr als 150 m auf die Erstellung eines Einzelfallgutachtens verzichtet werden.

Unter Berücksichtigung dieser neuen Informationen zog das Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 09.09.2013, die in der Stellungnahme vom 16.08.2013 geäußerten Bedenken und die Empfehlung zur Erstellung eines Einzelfallgutachtens zur Ermittlung des angemessenen Abstandes im Sinne des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie zurück.

Hinsichtlich der zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes bestehen daher gegen die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.

7. Abwasserbeseitigung:

Das angrenzende Gewässer, der Naafbach, verläuft östlich an der Planungseinheit vorbei. Der Naafbach mündet dort in die Agger. Dieser Bereich ist von der Planung nicht betroffen.

Allerdings sind im vorliegenden Flächennutzungsplan die preußischen Überschwemmungsgebiete von Agger und Naafbach nicht dargestellt. Diese Darstellung ist für diese Änderung auch nicht notwendig und wird daher nicht ergänzt. Die betrachteten Flurstücke 292, 293, 294 in der Gemarkung Wahlscheid Flur 3 befinden sich weder im Überschwemmungsgebiet der Agger noch des Naafbaches.

Bei Änderungen der Entwässerungsanlage ist jedoch eine frühzeitige Abstimmung mit dem Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises erforderlich.

8. Abfallwirtschaft:

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus

Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

9. 29. Flächennutzungsplanänderung

9.1 Planerfordernis

Der wirksame Flächennutzungsplan lässt als wichtiger planungsrechtlicher Belang eine baurechtliche Genehmigung des geplanten Vorhabens nicht zu.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens soll im Übrigen nach §34 BauGB beurteilt werden. Auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird verzichtet, weil die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ausreicht.

Nach einer Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde soll das geplante Vorhaben durch die Änderung des Flächenutzungsplanes ermöglicht werden.

Durch die Anknüpfung des Vorhabens an die bereits bestehende Substanz soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen und eine Erstversiegelung an einem anderen Standort vermieden werden.

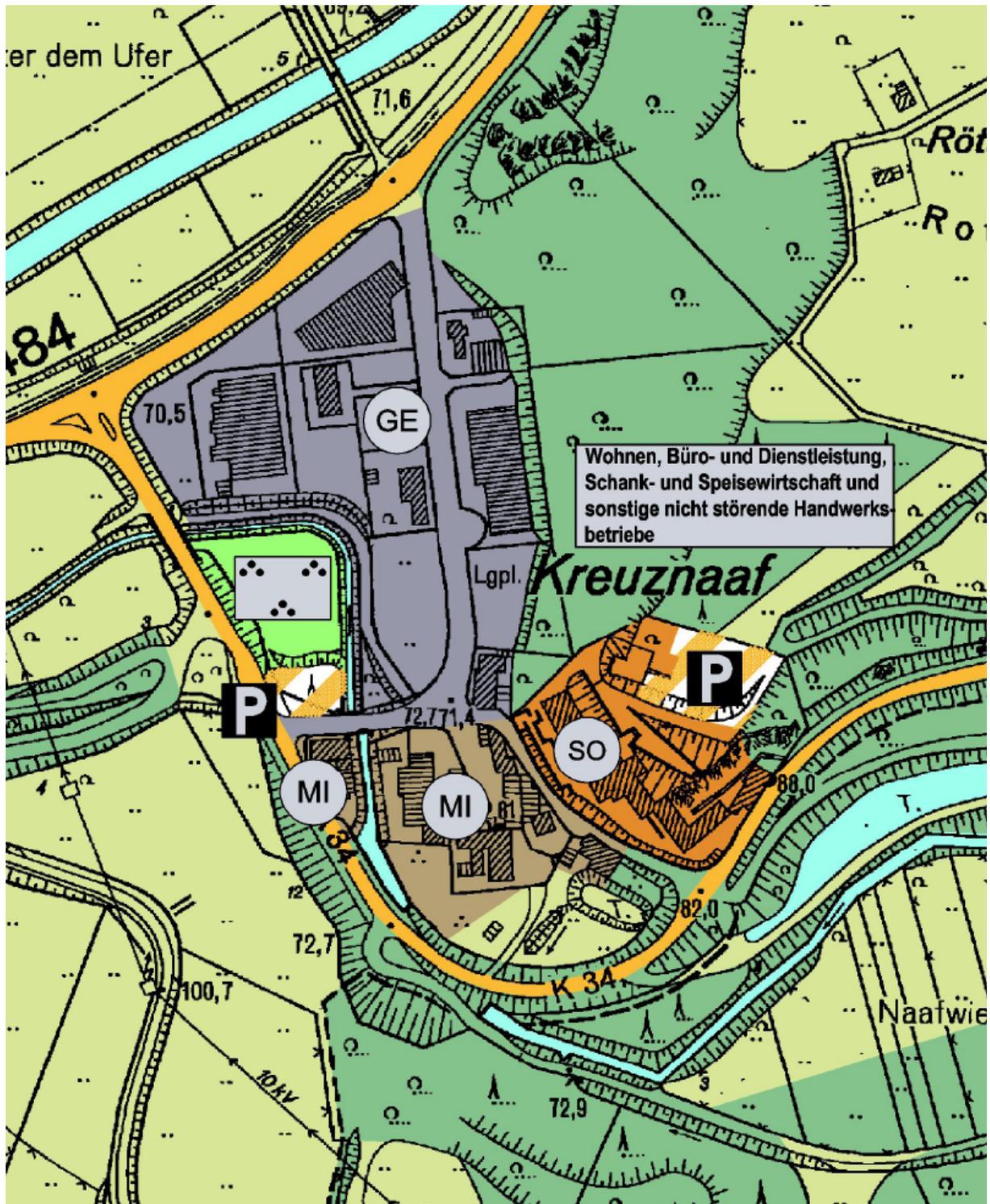
9.2 Geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Zweckbestimmung des Sondergebietes mit „**Wohnen, Büro/Dienstleistung, Schank- und Speisewirtschaft, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe**“ neu bestimmen. Die zeichnerische Darstellung wird nicht geändert. Es sollen die mischgebietstypischen Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie „Fremdwerbung“ verhindert werden, jedoch andererseits handwerkliches Gewerbe - nicht nur für die Versorgung des Gebietes dienend – zulässig sein.

Somit wird deutlich, dass der Katalog der BauNVO (weder WA noch MI) für das Castell nicht angewendet werden kann und das SO notwendig ist, um gewisse Nutzungen, welche der besonderen städtebaulichen Situation nicht angemessen sind, ausschließen zu können und dennoch einen "verträglichen Mix aus Wohnen und Arbeiten" genehmigen zu können.

Das Sondergebiet grenzt sich damit auch vom Mischgebiet und dem Gewerbegebiet in der angrenzenden Ortslage Kreuznaaf ab.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für das Baugenehmigungsverfahren darstellen. Von einer Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher abgesehen werden.



Auszug geplante Änderung Flächennutzungsplan

10. Umweltbericht

Der Auftrag zur Erstellung eines Umweltberichtes für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde an das Ing.Büro I. Riethmann, Königswinter vergeben.

Für das Verfahren der 29. FNP Änderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dargestellt. Der Umweltbericht ist der Begründung als Anhang beigelegt.

11. Verfahren

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 23. April 2013 gem. § 2 BauGB beschlossen, das Flächennutzungsplanverfahren für den o. a. Planbereich einzuleiten.

Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 27. Juni 2013 bis 22. Juli 2013 stattgefunden.

Die Bürgerversammlung wurde am 22. Juli 2013 um 18.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses in Lohmar durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2013 beteiligt.

Mit Verfügung vom 09.09.2013 hat die Bezirksregierung Köln die Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bestätigt.

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 05.12.2013 die öffentliche Auslegung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Plan und Begründung inkl. Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 18.02.2014 bis einschließlich 17.03.2014 durchgeführt. Anregungen aus der Öffentlichkeit bzw. von Bürgern wurden nicht vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2014 von der Offenlage in Kenntnis gesetzt. Bedenken zur Änderung wurden auch hier nicht vorgetragen.

Im Auftrag



Rübber