

Stadt Lohmar

Bebauungsplan Nr. 14.2 – 7. Änderung (Bereich westlich zwischen Rathaus- und Bachstraße)

Begründung

für die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Stand: 18.07.2014



53881 Euskirchen, Hollandstraße 20

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Verfahren**
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Entwicklungs- und Handlungskonzept Lohmar-Ort
 - 4.3 Flächennutzungsplan
 - 4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten
 - 4.5 Eingriff und Ausgleich
- 5. Städtebauliches Konzept**
 - 5.1 Bebauung
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Ver- und Entsorgung
- 6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Garagen und Stellplätze
 - 6.5 Verkehrsflächen
 - 6.6 Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 6.7 Kennzeichnung
 - 6.8 Immissionsschutz
 - 6.9 Baugestalterische Festsetzungen
- 7. Auswirkungen der Planung**
 - 7.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 7.2 Umweltauswirkungen
- 8. Realisierung**
 - 8.1 Ver- und Entsorgung
 - 8.2 Niederschlagswasserbeseitigung
 - 8.3 Bodenordnung
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Rechtsgrundlagen**

Anlage:

Anlage 1 Brutvogelkontrolle, Ing.-Büro I. Rietmann, Königswinter, Juni 2014

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Anlass für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.2 sind zwei beabsichtigte Vorhaben:

1. Es besteht die Absicht eines Investors im westlichen Bereich der Rathausstraße und südöstlich des Rathauses, im Bereich der bisherigen öffentlichen Stellplatzanlage (u.a. auch für das Rathaus), ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss und einer Tiefgarage zu errichten.
2. Als Ausgleich für den Wegfall dieser Stellplatzanlage soll ein Ersatz, in Form einer oberirdischen- und einer darunterliegenden Parkierungsebene, ausschließlich für Rathausbedienstete geschaffen werden.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.2 liegt im direkten östlichen Anschluss an das Stadtzentrum von Lohmar in relativ zentraler Innenstadtlage. Das städtebauliche Konzept ist so angelegt, dass die vorgesehenen Nutzungen eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Strukturen darstellen und eine Realisierung des Hochbauvorhabens zur Stärkung des Zentrums beiträgt.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar ist für diesen Bereich als städtebauliche Ziel ein Kerngebiet (MK) und eine öffentliche Fläche "Parkplatz" dargestellt.

Dieses Ziel wird aber zum Teil nicht weiterverfolgt, da beabsichtigt ist mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 auch den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) anzupassen.

Auf Grund des bestehenden Planungsrechts (BP 14.2 – 6. Änderung) ist das beabsichtigte Bauvorhaben nicht realisierbar. Daher besteht das Erfordernis, diesen Bebauungsplan für den Bereich des Baugrundstücks zu ändern und den Gebietscharakter auf die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Lohmar hin planungsrechtlich zu ändern.

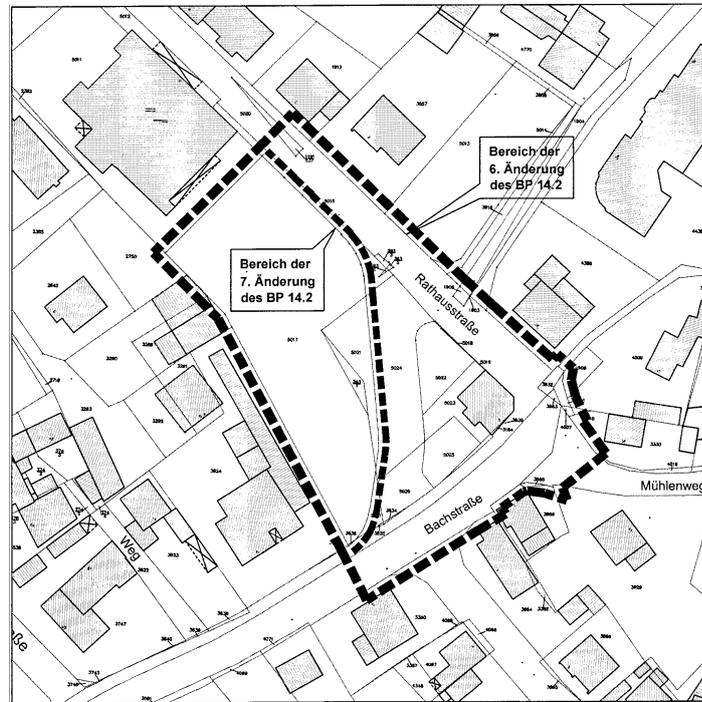
Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Dieses Erfordernis wurde seitens der Stadt Lohmar für den Änderungsbereich gesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 der Stadt Lohmar befindet sich in der Stadt Lohmar, Gemarkung Lohmar, Flur 3, Flurstücke 393/1, 3636, 5017 und 5021.

Mit der 7. Änderung des BP Nr. 14.2 wird der westliche Plangebietsbereich der 6. Änderung des BP Nr. 14.2 überplant.
 Siehe hierzu die nachfolgende **Karte 1**.



Karte 1
Übersicht Plangebietsabgrenzungen:

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des BP Nr. 14.2 wird begrenzt:

- im Nordosten und Südosten durch die westliche Straßenbegrenzung der Rathausstraße,
- im Südwesten durch die Flurstücke 2750 tlw., 3289, 3290, 3624 und 3637,
- im Nordwesten durch das "Rathausgrundstück".

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
 Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1.820 m².

3. Verfahren

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.2 gefasst und beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.2 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a durchzuführen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.2 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung in dem vom

Baugesetzbuch (BauGB) mit der Novelle vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) eingeführten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen nachverfügbar sind nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB (zusammenfassende Erklärung) wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Die Inhalte der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans erfüllen die Kriterien des § 13 a BauGB:

- Bei der Gesamtkonzeption geht es um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 sowie § 1a (2) BauGB (Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile)
- Die zulässige Größe der Grundfläche im Plangebiet liegt mit rd. 1.450 m² weit unterhalb der im Baugesetzbuch genannten Grenze von 20.000 m² des § 13a (1) Nr. 1 BauGB für die uneingeschränkte Anwendung des beschleunigten Verfahrens.
- Die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planaufstellung nicht berührt.
- Mit der Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen und die in Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mit "X" gekennzeichnet sind.

Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

Die auf Grund der Bebauungsplanänderung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Obwohl kein Umweltbericht gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB erforderlich ist, wird dennoch geprüft ob mit der Bebauungsplanänderung erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind; dies beinhaltet auch eine artenschutzrechtliche Überprüfung.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.2 gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom bis einschließlich erfolgt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Am hat der Rat der Stadt Lohmar die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14.2 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Somit befindet sich die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Entwicklungs- und Handlungskonzept Lohmar-Ort

Innerhalb des Änderungsbereiches ist in der Fortschreibung des Entwicklungs- und Handlungskonzeptes Lohmar Ort vom 01.03.2011 im Bereich Rathausstraße an das Rathaus anschließend eine Parkpalette sowie ein Baukörper erkennbar. Siehe hierzu die nachfolgende **Karte 2**.



Karte 2

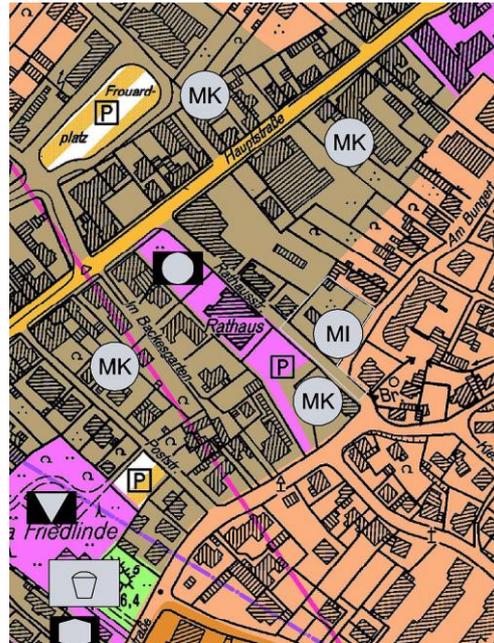
Quelle: Ausschnitt aus Fortschreibung Entwicklungs- und Handlungskonzept Lohmar Ort, ASS, Düsseldorf

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans soll das Plangebiet südlich des Rathauses, entgegen der Inhalte des Entwicklungs- und Handlungskonzeptes, für eine überwiegende Bebauung vorbereitet werden, um damit auch ein größeres Wohnraumangebot im Zentrum von Lohmar zu schaffen. Bereits mit der 6. Änderung war der Parkplatz in der Breite um die Hälfte reduziert festgesetzt.

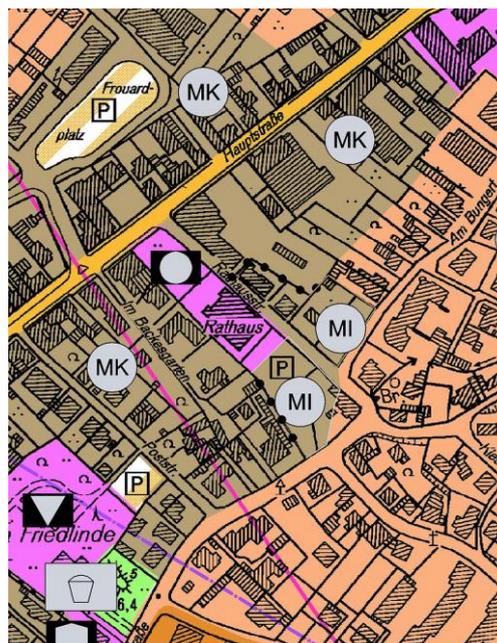
4.3 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 06.06.1997 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohmar ist das Plangebiet als Kerngebiet (MK) und als Flächen für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung mit Parkplatz) dargestellt. Siehe hierzu die nachfolgende **Karte 3**.

Damit ist die Bebauungsplanänderung zum Teil nicht aus dem FNP entwickelt.



Karte 3: Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar



Karte 4: Anpassung des Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Insofern ist der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan nachfolgend im Wege der Berichtigung anzupassen. Siehe hierzu die **Karte 4**.

4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist unbebaut und wird aktuell als dem Rathaus zugeordnete Stellplatzanlage genutzt.

In geringem Umfang sind verschiedene Bereiche dieser Stellplatzanlage begrünt, in denen sich einigen Gehölze befinden.

Nach bisherigem Kenntnisstand und vorliegenden Informationen ist das Plangebiet weder von Altlasten noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich ist Teil des seit dem 28.02.2013 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 14.2 – 6. Änderung, mit folgenden Festsetzungen:

- Kerngebiet (MK),
- GRZ 1,0, GFZ 2,0,
- Überbaubare Fläche mit Baugrenzen,
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig,
- Firsthöhe max. 12 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe,
- Öffentliche Verkehrsfläche, mit der Zweckbestimmung Parkplatz und Tiefgarage,
- Zufahrt Tiefgarage max. 6 m, öffentlich, oberirdisch,

Emissionen

Aktuell ist das Plangebiet nicht durch Emissionen aus der näheren Umgebung betroffen.

Das Plangebiet liegt am äußeren Rand der ausgewiesenen Fluglärmmzonen des Flughafens Köln-Bonn.

Mit der vorliegenden Planung wird Zulässigkeit eines Bauvorhabens mit notwendigen privaten Stellplätzen in einer Tiefgarage sowie eine neue "Parkplatzlösung" für das angrenzende Rathaus vorbereitet.

Auf Grund der hinzukommenden rd. 23 Wohneinheiten ist nicht mit erheblich zunehmendem Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Verkehrslärmkonflikten durch an- und abfahrende Pkw zu rechnen, die über das Normalmaß bei solchen Wohnanlagen hinausgeht.

Gleiches trifft auf die geplante Stellplatzanlage im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf zu, da es sich hierbei nicht um öffentliche Parkplätze sondern um ("private") Mitarbeiterstellplätze für das Rathaus handelt.

Verkehre auf öffentlichen Straßenflächen sind bei der Betrachtung des Verkehrslärms im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung.

4.5 Eingriff in Natur und Landschaft

Das BauGB sieht für "Bebauungspläne der Innenentwicklung" in § 13a (2) Ziff. 4 vor, dass im beschleunigten Verfahren naturschutzrechtliche Eingriffe als "vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" gewertet werden.

Die Regelung verweist ausdrücklich auf § 1a (3) Satz 5 BauGB. Ein Ausgleich hat also trotz Eingriffs in Natur und Landschaft nicht stattzufinden.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung

Wie bereits vor beschrieben ist im Plangebiet ein dreigeschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss und Flachdach vorgesehen, das sich in seiner Gestaltung an den umgebenden Baustrukturen orientiert.

Zwischen diesem Wohngebäude und dem Rathausgrundstück sind als Ersatz für den Wegfall der bisherigen Stellplatzanlage rd. 40 Stellplätze (rd. 20 oberirdische Stellplätze und rd. 20 darunter liegende Tiefgaragenstellplätze) vorgesehen.

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt des Plangebietes erfolgt von der Rathausstraße aus. Von hier aus sind sowohl eine Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage als auch eine Zu- und Ausfahrt zu den oberirdischen Stellplätzen vorgesehen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Rathausstraße.

6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist entgegen der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar als Mischgebiet (MI) und im Anschluss an das Rathausgrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen" festgesetzt.

6.1.1 Mischgebiet

Die im Mischgebiet gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

Nr. 6 Gartenbaubetrieb

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten

sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgte insbesondere um zu verhindern, dass sich diese flächen- und verkehrsintensiven Einrichtungen im Nahbereich der hier vorhandenen Wohnbebauung ansiedeln. Zudem würde sie der baulich-gestalterischen Aufwertung der Rathausstraße entgegen stehen.

Aus den gleichen Gründen wurden sowohl die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO als auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO als nicht zulässig festgesetzt und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auch hier wurde nicht verkannt, dass Vergnügungsstätten in Bereichen mit zulässiger Wohnnutzung bzw. angrenzender Wohnbebauung erhebliche Spannungen hervorrufen können.

6.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Mit der beabsichtigten Überbauung des Grundstücks südlich des Rathauses entfallen ein Großteil der bisherigen Stellplätze für das Rathaus.

Als Ersatz dafür sollen im Plangebiet mindestens 40 neue "Rathaus-Stellplätze" geschaffen werden.

Der Bebauungsplan setzt hierfür eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen" unmittelbar südlich an das Rathausgrundstücks fest.

Durch entsprechende Festsetzungen (hier: Flächen für Tiefgarage und Stellplätze) soll eine ebenerdige - sowie eine darunter liegenden Parkebene ermöglicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß) und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Mischgebiet (MI) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Somit wäre eine Überbauung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 möglich. Auf Grund der integrierten innerstädtischen Lage und einem kerngebietsähnlichen Umgebungscharakter wird eine Überschreitung der Obergrenzen auf max. 0,9 für vertretbar gehalten. Die angrenzende Gemeinbedarfsfläche bleibt "unbebaut", so dass insgesamt eine übermäßige Verdichtung vermieden wird. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgt zum einen durch die Zahl der Vollgeschosse und ergänzend durch die maximale Höhebegrenzung der Bebauung auf 12,5 m, bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens.

Die Bebauung entlang der Rathausstraße ist gemäß der städtebaulichen Zielvorstellungen sowie der Umgebungsbebauung als mindestens zwei- bis maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt:

Die einzelnen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen darauf ab ein harmonisches Erscheinungsbild der geplanten Neubebauung in Bezug auf Baumasse, Höhenentwicklung und Ausnutzung für diesen zentral gelegenen Bereich der Innenstadt zu erreichen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Mischgebiet (MI) ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Auf Grund der beabsichtigten Baukörperlänge wurde festgesetzt, dass auch Längen über 50 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden ausschließlich als Baugrenzen festgesetzt. Um hierbei eine gewünschte Flexibilität zu gewährleisten wurden die Baufenster entsprechend großzügig vorgesehen.

Für Festsetzungen mittels Baulinien wurden aus stadträumlicher Sicht keine Erfordernisse gesehen.

6.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen im Textteil zum Bebauungsplan berücksichtigen das beabsichtigte städtebauliche Konzept mit einer Tiefgarage (zum Teil auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) sowie den Bedarf der Stadt Lohmar an rd. 40 "Rathausstellplätzen".

Beide Anlagen sollen von der Rathausstraße aus angefahren werden.

6.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherstellung der geplanten Ein- und Ausfahrten zu den beiden vgl. Stellplatzbereichen a) private Stellplätze in der Tiefgarage und b) die Rathausstellplätze und unter Beachtung, den "Kurvenbereich" der Rathausstraße zur Bachstraße hin aus verkehrlichen Sicherheitsaspekten von Ein- und Ausfahrten freizuhalten, wurde dieser Straßenabschnitt als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

6.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Für die Höhenlage der baulichen Anlagen wurde festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,5 m über dem Höhenmittel der angrenzenden Erschließungsstraße liegen darf. Hierdurch soll vermieden werden, dass aus baugestalterischer Sicht eine zu hohe Sockelzone entsteht.

6.7 Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich insgesamt in einer festgelegten Erdbebenzone. Diese Kennzeichnung der Erdbebenzone gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB wurde in den Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. B 1. aufgenommen.

6.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt am äußeren Rand der ausgewiesenen Fluglärmszonen des Flughafens Köln-Bonn. Der Textteil zur Bebauungsplanänderung enthält hierzu unter Pkt. D 6. einen entsprechenden Hinweis.

6.9 Baugestalterische Festsetzungen

6.9.1 Dachgestaltung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung aber auch um innerhalb des Straßenraumes eine städtebaulich harmonische Dachlandschaft zu erzielen, sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit Dachneigungen bis maximal 5° als zulässig festgesetzt. Zudem wurden Materialien mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächen für die Dacheindeckung ausgeschlossen.

6.9.2 Fassaden

Ähnlich wie bei der Dacheindeckung wurden auch im Bereich der Gebäudefassaden unerwünschte Materialien ausgeschlossen, um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Gesamtgestaltung des Straßenraumes im Plangebiet zu erreichen. Als unzulässig wurden daher Fassadenverkleidungen aus Bitumen- und Kunststoffmaterial sowie Fassadenverkleidungen von mehr als 30% der jeweiligen Ansichtsflächen mit polierten Natur-, Kunststein- und Keramikplatten sowie Natur und Kunststeinimitationen festgesetzt.

6.9.3 Standorte für Müllbehälter

Die Anordnung und Gestaltung von Standorten für Müllbehälter ist aus stadtgestalterischer Sicht häufig nicht konfliktfrei und wirkt im Straßenbild störend.

Insofern wurde festgesetzt, Standorte für Müllbehälter so anzuordnen, dass sie von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind. Angestrebt wird hierdurch, dass sie ins Gebäude integrierte werden bzw. wenn sie außerhalb stehen, dass sie durch eine dichte Begrünung einzufrieden sind.

6.9.4 Werbeanlagen

Die Stadt Lohmar hat eine Satzung zu Werbeanlagen erlassen. Insofern wurden hierzu keine Festsetzungen getroffen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.2 sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der bislang in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Mit der baulichen Entwicklung im Planbereich sind zudem keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Insbesondere ist durch den damit verbundenen Bevölkerungszuwachs kein zusätzlicher Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen für Kinder (Spielflächen, Kindergarten- und Grundschulplätze) verbunden, da diese vg. Einrichtungen in direkter Nachbarschaft des Plangebietes in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

7.2 Umweltauswirkungen

Obwohl gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB kein Umweltbericht erforderlich ist, muss dennoch geprüft werden, ob mit der Bebauungsplanänderung erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird aktuell als öffentlicher Parkplatz (u.a. für das angrenzende Rathaus) genutzt. Ein geringer Anteil der Fläche ist begrünt und zum Teil mit Gehölzen bestanden.

Auf Grund dieser Gegebenheiten wurde auf eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung verzichtet und ausschließlich eine Brutvogelkontrolle¹ durchgeführt, mit folgendem Ergebnis:

Am 15.05.2014 fand eine Brutvogelkontrolle des Parkplatzes hinter dem Rathaus der Stadt Lohmar statt. Im Zuge der Begehung konnten keine Niststätten von Vögeln auf dem Gelände des Parkplatzes festgestellt werden. Die Bäume und Sträucher waren überwiegend sehr gut einsehbar, so dass derzeit nicht von einem Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter europäischer Vogelarten auszugehen ist.

Bezogen auf die geplanten Baumaßnahmen auf dem Parkplatz empfehlen wir die Rodung der Gehölze in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Bei Einhaltung dieser Rodungszeiten ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Der Textteil zur Bebauungsplanänderung enthält unter Pkt. D 9. Einen entsprechenden Hinweis.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dieser Grundsatz wird beachtet, da die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung in diesem Innenstadtbereich mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes 14.2 umgesetzt werden und hierfür keine weiteren Flächen im Außenbereich der Stadt in Anspruch genommen werden.

Einsatz erneuerbare Energien

Bei den Hochbaumaßnahmen soll der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Plangebiet berücksichtigt werden.

¹ Brutvogelkontrolle, Ing.-Büro I. Rietmann, Königswinter, Mai 2014

Das Spektrum von Festsetzungen im Baugesetzbuch zum Klimaschutz, insbesondere zur CO₂-Minderung bietet hierfür keine Ermächtigungsgrundlage, d.h. es ist unzulässig im Bebauungsplan die Nutzung der Sonnenenergie festzusetzen.

Insofern enthält der Textteil zum Bebauungsplan einen empfehlenden Hinweis auf den Einsatz erneuerbarer Energien.

8. Realisierung

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Rathausstraße, die dort in ausreichendem Maße vorhanden sind.

8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz - LWG - ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischen mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Nach § 51a Abs. 3 Landeswassergesetz - LWG - ist von der Verpflichtung nach Abs.1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das auf Grund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Da das Plangebiet in der genehmigten Kanalisationsplanung der Stadt Lohmar enthalten ist und die Kanalisation sowie die nachgeschalteten Entwässerungsanlagen entsprechend ausgelegt wurden, wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Zudem wäre bedingt durch die angestrebten Bebauung im Plangebiet, mit einem möglichen 90%-igen Versiegelungsgrad, eine Versickerung auf dem Baugrundstück kaum realisierbar.

8.3 Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in städtischem Eigentum., die insgesamt vom Investor erworben werden. Insofern ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Plangebiet	1.820 m²	100 %
Mischgebiet (MI)	1.313,5 m ²	72,2 %
Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: "Öffentliche Verwaltungen"	506,5 m ²	27,8 %

10. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142) sowie die Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert am 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.