Stadt Lohmar

Bebauungsplan Nr. 30 – 9. Änderung

(Bereich zwischen Aggeraueler Weg und Bergaggerstraße im Ortsteil Agger)

Begründung

Stand: 07.08.2015

Stadtplanung Pütz

53881 Euskirchen, Hollandstraße 20

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Verfahren

4. Rahmenbedingungen
- 4.1 Regionalplan
- 4.2 Flächennutzungsplan
- 4.3 Landschaftsplan
- 4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten
- 4.5 Eingriff in Natur und Landschaft

5. Städtebauliches Konzept
- 5.1 Bebauung
- 5.2 Erschließung
- 5.3 Öffentliche Grünfläche
- 5.4 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 Nebenanlagen
- 6.5 Garagen und Stellplätze
- 6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 6.7 Öffentliche Verkehrsflächen
- 6.8 Öffentliche Grünflächen
- 6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 6.10 Höhenlage
- 6.11 Kennzeichnung
- 6.12 Baugestalterische Festsetzungen

7. Auswirkungen der Planung
- 7.1 Städtebauliche Auswirkungen
- 7.2 Umweltauswirkungen

8. Realisierung
- 8.1 Ver- und Entsorgung
- 8.2 Bodenordnung

9. Flächenbilanz

10. Rechtsgrundlagen

Anlage zur Begründung

- Artenschutzprüfung (ASP), Ingenieurbüro für Freiraum- und Landschaftsplanung I. Rietmann, Königswinter, Juni 2014

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 der Stadt Lohmar ist die Absicht eines Investors, im Bereich des sich in seinem Eigentum befindenden Flurstücks 405 ein Mehrfamilienhaus - unmittelbar angrenzend an das bestehende Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 418 - zu bauen.
Im Rahmen der in diesem Zusammenhang erfolgten Beratungsgespräche wurden mit ihm auch über die vorhandene Freifläche (Flurstücke 390 und 388 tlw.) und die dort von der Stadt Lohmar verfolgten städtebaulichen Ziele gesprochen.
Hierzu ergaben sich zwei alternative Lösungen:

Lösung A:
Die Flurstücke 390 und 388 tlw. werden als Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Kinderspielplatz verbleibt am jetzigen Standort (Flurstück 145).

Lösung B:
Der westlich im Innenbereich gelegene Kinderspielplatz (Flurstück 145, im Eigentum der Stadt Lohmar) wird in den Bereich der Flurstücke 390 und 388 tlw. verlegt und das freiwerdende Spielplatzgrundstück wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) für eine Einfamilienhausbebauung festgesetzt.

Der Investor und die Stadt Lohmar einigten sich darauf, die **Lösung B** weiter zu verfolgen.
Um in diesem Gebiet eine möglichst große, positive Resonanz für die Verlegung des Spielplatzes zu erzielen, wurden die an die jetzige Spielplatzfläche angrenzenden Grundstückseigentümer sowie die Eigentümer des Mehrfamilienhauses Bergaggerstraße 18 am 08.08.2013 zu einer Informationsveranstaltung über die beabsichtigte Planung eingeladen.
Von den betroffenen acht Eigentümern im direkten Umfeld des vorhandenen Spielplatzes waren vier anwesend, von denen sich einer gegen die Verlegung des Spielplatzes aussprach. Auf Wunsch dieser Eigentümer sollte eine maximal zweigeschossige Bebauung dort vorgesehen werden.
Von den neun Wohnungsparteien im Mehrfamilienhaus Bergaggerstraße 18 waren vier anwesend, von denen sich alle mit der Verlegung des Spielplatzes in den Bereich der Flurstücke 390 und 388 tlw. einverstanden erklärten.

Zudem wurde die favorisierte **Lösung B** auch der Dorfgemeinschaft Agger vorgestellt und besprochen. Die Dorfgemeinschaft steht dem Vorhaben positiv gegenüber.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erfordernis wurde hier seitens der Stadt Lohmar gesehen.

Innerhalb des Plangebietes sollten die Baugebiete - unter Beachtung des angrenzenden Gebietscharakters - als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Um die in diesem Zusammenhang benötige öffentliche Erschließung beider angrenzenden Grundstücke sicherzustellen soll die heute vorhandene 3 m breite Fußwegefläche (Flurstück 141) zwischen Bergaggerstraße und Aggeraueler Weg in einem Teilabschnitt, d.h. von der Bergaggerstraße bis auf die Höhe der rückwärtigen Grundstücksgrenze des Flurstücke 405, auf 4 m verbreitert werden, um die mit der beabsichtigten Nutzung verbundenen zukünftigen Fahrverkehre aufnehmen zu können.
Hierzu ist, wie vor beschrieben, ein Flächentausch zwischen dem Investor und der Stadt Lohmar beabsichtigt.

Die angestrebte Bebauung im Plangebiet soll den jeweiligen Bedingungen am Standort angepasst werden. Die beabsichtigten Festlegungen zu Gebäudehöhen und Gebäudegestaltung berücksichtigen dabei den umgebenden Gebäudebestand.

Mit dem gewählten Planverfahren (siehe unter Pkt. 3) kann dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches entsprochen werden.

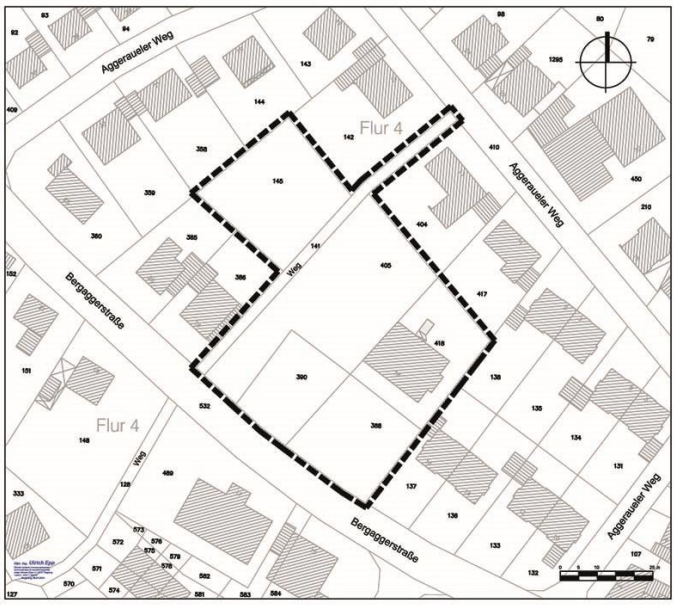
2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 30 – 9. Änderung der Stadt Lohmar befindet sich im Ortsteil Agger und betrifft die Flurstücke 141, 145, 388, 390, 405 und 418 in der Flur 4, Gemarkung Honrath.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die nördliche Grenze der Wegeparzelle 141 bzw. die Grundstücksgrenzen des Spielplatzes (Flurstück 145),
- im Nordosten durch die Grenzen der Wegeparzelle 141 und eine Parallele von rd. 30 südwestlich des Aggeraueler Weges,
- im Südosten durch eine Parallele von rd. 55 m nordwestlich des Aggeraueler Weges,
- im Südwesten durch die Bergaggerstraße.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der nachfolgenden *Karte 1* sowie der Planzeichnung zu entnehmen.
Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,44 ha.



Karte 1: Abgrenzung des Plangebiets

3. Verfahren

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 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 aufgestellt.

Die zulässige Größe der Grundfläche im Plangebiet liegt mit rd. 2.000 m² weit unterhalb der Grenze von 20.000 m² des § 13a (1) Nr. 1 BauGB für die uneingeschränkte Anwendung des beschleunigten Verfahrens.
Europäische Vogelschutzgebiete und Fauna – Flora – Habitat – Schutzgebiete werden von der Planaufstellung nicht berührt. Auch wird mit der Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

Die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung 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 der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen, speziell auf Tierarten, hat. Hierzu wird eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Siehe hierzu unter Pkt. 7.2 Umweltauswirkungen.

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 21.10.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 30 – 9. Änderung 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 10.06.2015 bis 10.07.2015 einschließlich erfolgt.
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.05.2015.

Von Bürgerinnen und Bürgern wurden während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht.
Die während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen:

- ***Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg zum Überschwemmungsgebiet der Agger, hier HQ_{extrem} und zum Bodenmaterial / Bodenveränderungen***
- ***Geologischer Dienst, Krefeld zum Baugrund***

wurden als Hinweise in den Verfahrensunterlagen aufgenommen.

Am …… hat der Rat der Stadt Lohmar den Bebauungsplan Nr. 30 – 9. Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

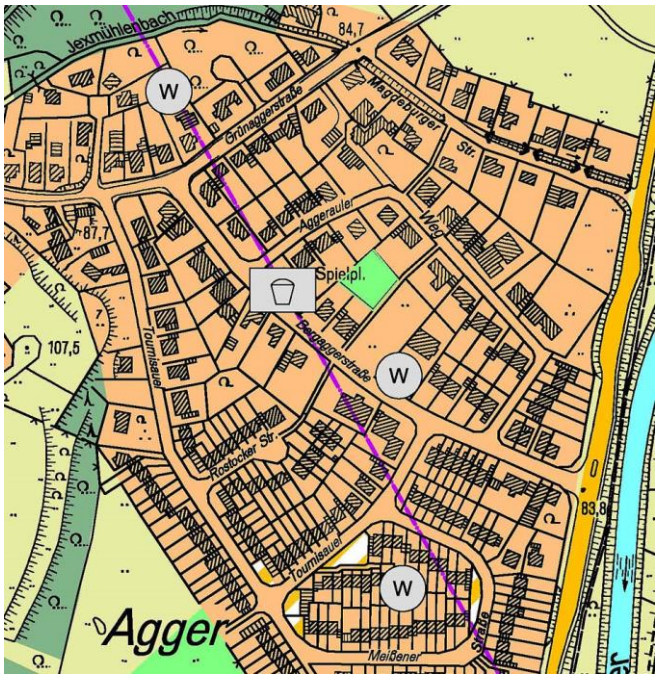
Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Somit befindet sich die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

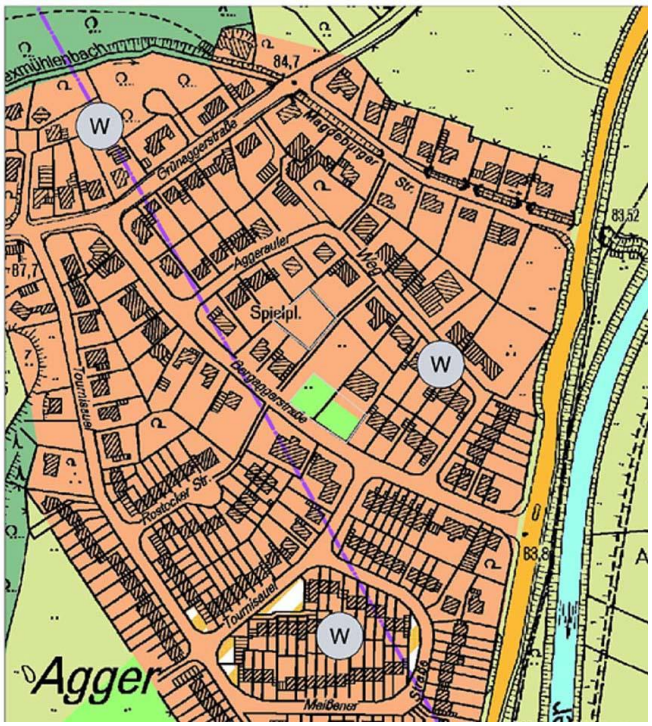
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche (W) sowie in einer kleinen Teilfläche als Grünfläche dargestellt. Siehe hierzu die nachfolgende *Karte 2*.
Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 erfolgt eine Verlagerung dieser Grünfläche, die eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht.

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 wird der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar im Wege der Berichtigung angepasst. Siehe hierzu die nachfolgende *Karte 3*.



Karte 2: Derzeitige Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar



Karte 3: Anpassung des Flächennutzungsplans der Stadt Lohmar

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 10 "Naafbachtal" (Stand August 2007) des Rhein-Sieg-Kreises.
Für das Plangebiet enthält dieser Landschaftsplan jedoch keine Festsetzungen.

4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist eine ebene Fläche, die sich in unterschiedlichem Eigentum befindet:

- Der Spielplatz (Flurstück 145) und der heutige Fußweg (Flurstück 141) befinden sich in städtischem Eigentum,
- Die übrigen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

Auf dem Flurstück 405 wird derzeit ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten realisiert.
Auf dem Flurstück 145 (Spielplatz) befinden sich im Randbereich zum Fußweg zwei Baumstandorte.

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

<u>Emissionen</u>
Aktuell ist das Plangebiet nicht durch Emissionen betroffen.

Mit der vorliegenden Planung wird u.a. die Zulässigkeit von Bauvorhaben mit notwendigen Stellplätzen (zum Teil in einer Tiefgarage und zum Teil oberirdisch) vorbereitet.

Auf Grund der maximal 12 hinzukommenden Wohneinheiten (8 Wohneinheiten beim Flurstück 405 und maximal 4 Wohneinheiten beim Flurstück 145) ist nicht mit erheblich zunehmendem Verkehrsaufkommen und somit Verkehrslärmkonflikten durch an- und abfahrende Pkw zu rechnen.
Zudem sind Verkehre auf öffentlichen Straßenflächen bei der Betrachtung des Verkehrslärms im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung.

4.5 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Baugesetzbuch (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

Derzeit wird ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus realisiert, das unmittelbar im Westen an das bestehende Wohngebäude Bergaggerstraße 18 angebaut wird.
Im Bereich des heutigen Spielplatzes ist hingegen eine maximal zweigeschossige Einfamilienhausbebauung, als Einzel- oder Doppelhaus, vorgesehen. In beiden Fällen ist eine gestalterische Anpassung an den Gebäudebestand vorgesehen.

Diese zukünftige Bebauungen würden sich damit harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

5.2 Erschließung

Fahrerschließung

Die Erschließung beider Bauvorhaben gemäß **Lösung 2** (Kinderspielplatz wird verlegt) erfolgt als rd. 65 m lange Stichstraße von der Bergaggerstraße aus.
Im Hinblick auf die beabsichtigten Bebauungen wird eine maximale Straßenbreite von 4 m als ausreichend erachtet, um die Fahrverkehre der Einfamilienhaus- und der Geschossbebauung (Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage) problemlos aufnehmen zu können.
Dies berücksichtigt auch die vorgesehene Unterbringung des ruhenden Verkehrs für das Mehrfamilienhaus mit ihren Zufahrten zur Tiefgaragen sowie den oberirdischen Stellplätzen im Bereich südöstlich der zukünftigen Straße.
Die angrenzenden Straßen sind bezogen auf den hinzukommenden Verkehr ausreichend aufnahmefähig.

Fußwege

Der vorhanden Fußweg, als Verbindung zum Aggeraueler Weg, soll unverändert erhalten bleiben.

5.3 Öffentliche Grünflächen

Der öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz" wird am bisherigen Standort aufgegeben und als Ersatz dafür ist beabsichtigt, unmittelbar an der Bergaggerstraße eine neue öffentliche Grünfläche anzulegen und diese im Sinne eines Mehrgenerationenplatzes zu gestalten.

5.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz in der Bergaggerstraße.

Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet erfolgt im Trennsystem, über die ausreichend dimensionierten Kanäle in der Bergaggerstraße.
Das Schmutzwasser wir der Kläranlage Donrath zugeführt.

6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

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

Die Baugebiete im Plangebiet sind auf Grund der unter Punkt 1. genannten Zielsetzungen, hier ausschließlich Wohnungsbau im Einfamilien- und Mehrfamilienhausbereich zu realisieren, aber auch unter Berücksichtigung der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Wohnnutzung, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen.
Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgte insbesondere um zu verhindern, dass sich hier flächen- und verkehrsintensive Einrichtungen ansiedeln. Damit bleibt das Plangebiet überwiegend einer Wohnnutzung und ggfl. Wohnfolgeeinrichtungen vorbehalten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.
Unter Berücksichtigung der vorhandenen, umgebenden Bebauungen wurde für das WA 1 – Gebiet eine maximal dreigeschossige Bebauung und für das WA 2 – Gebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Ergänzend dazu wurden maximale Gebäudehöhen in m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt, die den umgebenden Gebäudebestand berücksichtigen.

Auf Grund der gewachsenen Strukturen in diesem Bereich des Ortsteils von Agger und dem angestrebten Ziel einer maßvollen Innenentwicklung wurde gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen, so dass insgesamt eine maximale Versiegelung der jeweiligen Baugrundstücke von 0,6 erreicht werden kann.

Die einzelnen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen darauf ab, eine harmonische Ergänzung der Neubebauung in Bezug auf die außerhalb des Plangebietes vorhandene Bebauung (Baumasse, Höhenentwicklung und Ausnutzung) zu erreichen.

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

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung und der örtlichen Situation wurde sowohl beim WA 1 – als auch beim WA 2 – Gebiet die offene Bauweise festgesetzt, wobei im WA 2 – Gebiet (Flurstück 145) nur Einzel- und Doppelhäuser, wie auf den angrenzenden Grundstücken vorhanden, als zulässig festgesetzt sind.

Auf die Festsetzung von Firstrichtungen (Stellung der baulichen Anlagen) wurde verzichtet, um hinsichtlich der Berücksichtigung regenerativer Energien eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

6.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Um Nebenanlagen hinsichtlich ihres Volumens in den Freiraumbereichen zu begrenzen, wurden diese bei einer Größe von mehr als 30 cbm umbautem Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgesetzt.

6.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Die Festsetzung zu Garagen und Stellplätzen ist den Gegebenheiten entsprechend unterschiedlich festgesetzt.
Im WA 1 – Gebiet sind im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Mehrfamilienhaus (als Geschosswohnungsbau) auf dem Flurstück 405 sowohl Tiefgaragenplätze (TGa) als auch oberirdische Stellplätze (sowohl Stellplätze (St) als auch überdacht Stellplätze (ÜSt) – sogenannte Carports) vorgesehen.
Für die jeweilige Unterbringungsart (TGa bzw. St/ÜSt) sind ergänzend zu den überbaubaren Grundstücksflächen gesonderte Flächen für die Unterbringung von Stellplätze festgesetzt. Oberirdische Garagen sind dort wegen der alternativen Unterbringungsmöglichkeit in der Tiefgarage nicht vorgesehen. Zudem ist eine Garagenzeile aufgrund der örtlichen Situation städtebaulich dort nicht gewünscht.

Im WA 2 – Gebiet sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der seitlichen Verlängerung zu den Grundstücksgrenzen zulässig. Dies entspricht der üblichen Anordnung im Bereich von Einfamilienhausbebauungen.
Ausnahmsweise kann im WA 2 – Gebiet ein Stellplatz im Vorgarten des jeweiligen Baugrundstücks gestattet werden. Damit wird der erkennbare Bedarf an Pkw-Stellplätzen auf den Einfamilienhausgrundstücken, speziell beim Doppelhaus, berücksichtigt.

Durch die auf 4 m verbreiterte öffentliche Erschließung sollen alle unmittelbar angrenzenden neuen Bauflächen im Plangebiet erschlossen werden. Neben dieser Anbindung an die Bergaggerstraße sollen keine weiteren Zu- und Ausfahrten ermöglicht werden. Insofern wurden weitere direkte Aus- und Zufahrt auf die Bergaggerstraße im Bebauungsplan durch eine Ein- und Ausfahrtsverbot ausgeschlossen.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im WA 2 – Gebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohnungen begrenzt festgesetzt. Dies berücksichtigt den Charakter der im Umfeld vorhandenen Einfamilienhäuser. Zudem soll eine untypische Verdichtung der Wohnnutzung in diesem Bereich und eine damit verbundene höhere Verkehrsbelastung vermieden werden.

6.7 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt die **Lösung B** mit der Verbreiterung des 3 m breiten Fußweges auf eine 4 m breite Fahrstraße, bis auf Höhe der nordöstlichen Grenze des heutigen Spielplatzes.
Ab dort wird der vorhandene 3 m breite Fußweg beibehalten und im Bebauungsplan als Fußweg bis zum Aggeraueler Weg festgesetzt und damit gesichert.
Bezogen auf die angestrebte Wohnnutzung und das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen auf diesem Erschließungsstich wurde die rd. 65 m lange und 4 m breite Verkehrsfläche (angestrebt als Mischfläche) als ausreichend betrachtet.
Eine Wendefläche für Müllfahrzeuge wurde auf Grund des damit verbundenen erheblichen Flächenbedarfs, für die dort maximal möglichen zwei Einfamilienhäuser, nicht vorgesehen. Insofern müssen die Müllgefäße am Abholtag in den Nahbereich der Bergaggerstraße verbracht werden.

6.8 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Mehrgenerationenplatz (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die vereinbarte **Lösung B** beinhaltet die Aufgabe der Spielplatzfläche im Innenbereich und die Platzierung einer neuen öffentlichen Grünfläche unmittelbar an die Bergaggerstraße.
Städtebauliches Ziel für den neuen Standort ist die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Mehrgenerationenplatz". Die Stadt Lohmar berücksichtigt damit u.a. den demografischen Wandel und schafft damit im Ortsteil Agger eine Angebotsfläche für Jung und Alt.
Obwohl hierin, wegen der jetzt unmittelbaren Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche, eine Gefährdung speziell für Kinder gesehen werden könnte, ist die damit verbundene öffentliche Einsehbarkeit von höherem Belang.
Verbunden mit der Standortverlagerung reduziert sich die Fläche des zukünftigen Mehrgenerationenplatzes gegenüber dem bisherigen Spielplatz von bisher rd. 870 m² auf rd. 760 m².

6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Bereich des Flurstücks 418 befinden sich notwendige Stellplätze für das Wohnhaus Bergaggerstraße 18. Diese Stellplätze werden von der Bergaggerstraße aus über eine städtische Grundstücksfläche (Flurstück 388) angefahren. Insofern wurden Teilflächen des Flurstücks 388 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 418 und der

Versorgungsträger belastet, um sowohl die Zufahrt als auch die Ver- und Entsorgung zu sichern.
Die Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan begründen jedoch nicht das Recht selbst. Dies hat durch Grundbucheintrag bzw. Vertrag zu erfolgen, wodurch die beschränkt dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten) begründet werden. Für Erschließungsanlagen sind zudem Baulasten erforderlich.

6.10 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wurden für das WA 2- Gebiet mit max. 0,50 m über der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen eine zu hohe "Sockelzone" der Gebäude zu verhindern und um im Zusammenhang mit der Möglichkeit eines max. 1,0 m hohen Drempels insgesamt noch eine harmonische Fassadenproportion zu erreichen.

6.11 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 zur Bebauungsplanänderung unter Pkt. B 1. aufgenommen.

6.12 Baugestalterische Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauungen aber auch um einen gestalterischen Spielraum zu belassen, wurde als Dachform für die Hauptgebäude im Plangebiet ausschließlich das Satteldach festgesetzt:

- bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung bis max. 48°,
- bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung bis max. 35°.

Um das Erscheinungsbild von zwei aneinander grenzenden Doppelhaushälften harmonisch zu gestalten wurde festgesetzt, dass beide Doppelhaushälften hinsichtlich First- und Traufhöhen, Dachform, -neigung und -eindeckung aufeinander abzustimmen sind.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckungen orientieren sich an den in der Umgebung des Plangebietes vorherrschenden Materialien. Unerwünschte farbige- und hochglänzende Dacheindeckungen sowie Produkte aus bituminösem- und ähnlichem Material wurden bei den Dächern der Hauptgebäude als nicht zulässig festgesetzt.
Dacheindeckungen im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen) sind bei den "Baugestalterischen Festsetzungen" berücksichtigt.

Aus gestalterischen Überlegungen wurden Drempelhöhen auf max. 1 m begrenzt und nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss und Dachneigungen zwischen 35° und 48° als zulässig festgesetzt.

Die Beschränkung von Drempel und Drempelhöhen, der Größe und Anordnung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln erfolgte, um das Hauptdach des Gebäudes als solches noch erkennen zu können und eine insgesamt ruhige Dachlandschaft zu erreichen.

Fassadengestaltung und -material

Ähnlich wie die Dacheindeckung wurden auch im Bereich der Hausfassaden bestimmte unerwünschte Materialien ausgeschlossen, um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Gesamtgestaltung im Plangebiet zu erreichen.
Als unzulässig wurden daher Fassadenverkleidungen aus Bitumen- und Kunststoffmaterial sowie Fassadenverkleidungen mit mehr als 30% der jeweiligen Ansichtsflächen aus polierten Natur-, Kunststein- und Keramikplatten, Natur und Kunststeinimitationen sowie neonfarbene, schwarze, Volltonfarben sowie glänzende Oberflächen festgesetzt.

Vorgartenflächen

Zum Schutz des Bodens und um den Versiegelungsgrad zu minimieren wurde für die Vorgartenflächen festgesetzt, dass maximal 50 % versiegelt werden dürfen und diese versiegelten Flächen mit wasserdurchlässigem Material auszuführen sind.

Einfriedungen und Standorte für Müllbehälter

Die Begrenzung der privaten Grundstücke zur öffentlichen Erschließungsfläche (Vorgartenbereich) ist für das Erscheinungsbild des Straßenraumes von besonderer Bedeutung. Um einen harmonischen Übergang zum öffentlichen Raum zu erreichen, wurden die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße auf maximal 1 m Höhe begrenzt.
Des Weiteren sind, auch im Hinblick auf die Belange der Tierwelt, ausschließlich laubtragende Einfriedungen als zulässig festgesetzt.

Häufig besteht bei Hundehaltung ein Bedarf an entsprechender Einfriedung der Grundstücksgrenzen. Hierzu wurde festgesetzt, dass Maschendrahtzäune zwar ausnahmsweise zugelassen werden können, diese jedoch hinter der laubtragenden Hecke anzuordnen sind und die Höhe dieser Hecke nicht überschreiten darf.

Gleiches betrifft die Anordnung und Gestaltung von Standorten für Müllbehälter. So ist neben der Einbeziehung ins Gebäude (z.B. in die Garage) auch ein Standort außerhalb der Gebäude in der Vorgartenfläche möglich. Ein damit vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbarer Standort ist gemäß der Festsetzung einzugrünen oder auch als zu begründende Einfassung mit Holz- oder Betonpalisaden einzufrieden.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 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 des Flurstücks 145 (ehemals Kinderspielplatz) sowie dem geplanten Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 405 und der damit verbundenen Schaffung von Wohnbauflächen sind grundsätzlich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur der Stadt Lohmar (KiGa, KiTa, Grundschule) verbunden, die auf Grund der Größenordnung (max. 12 Wohneinheiten) jedoch hier nicht ins Gewicht fallen.

7.2 Umweltauswirkungen

Umweltprüfung

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird abgesehen, da die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Artenschutz

Gleichwohl werden aber die Belange des Artenschutzes nicht verkannt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Falle der Umsetzung des Vorhabens geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen.
Durch die Novellierungen BNatSchG vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des BNatSchG.

Durch ein Fachbüro wurde eine Artenschutzprüfung (ASP)[1] (Anlage zu dieser Begründung) durchgeführt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf Grund der vorhandenen Biotopausstattung Vorkommen der im Messtischblatt 5009 (Overath) aufgelisteten planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden können. Eine vertiefende Art-für-Art Untersuchung der Stufe II entfällt daher.

[1] Artenschutzprüfung (ASP), Ingenieurbüro für Freiraum- und Landschaftsplanung I. Rietmann, Königswinter, Juni 2014

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen (Tötung oder Verletzung) für die ubiquitären (überall verbreiteten) wildlebenden Vogelarten sind die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen jedoch obligat:

- Kontrollierte Beseitigung von Gehölzen
  Die Beseitigung von Gehölzen erfolgt zum Schutz von wildlebenden Vogelarten Grundsätzlich in der Zeit ab 1. Oktober bis Ende Februar des Folgejahres – entsprechend der Vorgabe des § 64 LG NW – und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln.
- Ökologische Baubegleitung
  Falls eine Umsetzung der Baumaßnahmen innerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September stattfinden soll, ist vorab eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wildlebenden Vogelarten rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Kontrolle erfolgt kurzfristig vor Beginn der Baumaßnahmen.

Zu beiden Maßnahmen enthält der Textteil zur Bebauungsplanänderung unter Pkt. D 8. einen entsprechenden Hinweis.

Fazit:
Auf Grund seiner innerörtlichen Lage ist für die Vorhabenbereichsflächen eine Vorbelastung zu konstatieren. Insofern können bau- und anlagebedingte Störwirkungen, die durch die geplante Bebauung entstehen können, ausgeschlossen werden.
Unter Einhaltung der vg. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen treten durch die Vorhabenumsetzung keine Verbotstatbestände i.S. des § 44 (1) BNatSchG ein.

Auskunftssystem Linfos
Zusätzlich wurden die Informationen aus der Landschaftsinformationssammlung @linfos des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Abteilung Naturschutzinformationen für den Pangebietsbereich ausgewertet.
Innerhalb des Auskunftssystems werden die folgenden Themenbereiche abgebildet:

- FFH-Gebiete
- VSG-Gebiete
- Naturschutzgebiete
- Biotopkataster
- Fundorte Pflanzen
- Planungsrelevante Arten
- § 62-Biotope
- Biotoptypen
- Alleen-Kataster
- GeoschOb
- GSN (LEP)
- LSG
- Vegetationsaufnahme
- Vegetationstypen

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet von keinem der aufgeführten Themen betroffen.

Eingriff und Ausgleich

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der im Gebiet noch vorhandene Gehölzbestand ist soweit möglich zu erhalten. Erforderliche Baumfällarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode zwischen dem 01.10. und 28.02. durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Hierzu enthält der Textteil zur Bebauungsplanänderung unter Pkt. D 8. einen entsprechenden Hinweis.

Einsatz erneuerbare Energien

Die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet ist zu prüfen. 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 zur Bebauungsplanänderung einen empfehlenden Hinweis auf den Einsatz erneuerbarer Energien.

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dieser Grundsatz wird im vorliegenden Fall beachtet, da die Stadt Lohmar mit der Bebauungsplanänderung eine Siedlungslücke in diesem Stadtbereich schließt (Innenentwicklung) anstatt hierfür weitere Flächen im Außenbereich der Stadt Lohmar in Anspruch zu nehmen.

Überschwemmungsgebiet der Agger

Mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 29.11.2013 wurde das Überschwemmungsgebiets der Agger festgesetzt. Diese Festsetzung basiert auf einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ_{100}). Hiervon ist das Plangebiet nicht betroffen.

Bei einem extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) wäre das Plangebiet jedoch betroffen. Der Überflutungsbereich bei HQ_{extrem} schränkt die Nutzung der Flächen gegenüber HQ_{100} nicht weiter ein und findet auch keinen Eingang in die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten.

Die Darstellung (siehe unter www.flussgebiete.nrw.de) dient vorwiegend der Information und zur Abschätzung des Risikos bei extremen Hochwasserabflüssen.

8. Realisierung

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Bergaggerstraße.

Schmutzwasser

In der Bergaggerstraße befindet sich ein Schmutzwasserkanal, in den das Schmutzwasser der hinzukommenden Bebauung sowie der öffentlichen Straßenflächen eingeleitet und danach der Abwasserbehandlungsanlage - Kläranlage Donrath - zugeführt wird.

Niederschlagswasser

Entsprechend der genehmigten Generalentwässerungsplanung der Stadt Lohmar wird das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal in der Bergaggerstraße eingeleitet.

8.2 Bodenordnung

Auf Grund der beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet und dem damit verbundenen Flächentausch, ist in Bezug auf die Verlegung der öffentlichen Grünfläche - Spielplatzes - und die Verbreiterung der öffentlichen Erschließungsflächen eine Bodenordnung erforderlich.

9. Flächenbilanz (ermittelt über CAD)

Plangebiet	**4.435 m²**	**100 %**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.314 m²	74,7 %
Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	761 m²	17,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen - Straße = 267 m² - Fußweg = 93 m²	360 m²	8,1 %

10. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBI. 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.d. 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.d. 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.

Der ***kursiv*** und ***fett*** geschriebenen Text wurde nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

Stadtplanung Pütz Euskirchen, den 7. August 2015