

Stadt Lohmar

Ortsteil Wahlscheid

Bebauungsplan Nr. 22 "Wahlscheid-Süd" (Bereich nördlich des Lidl-Lebensmitteldiscounters, zwischen B 484 und Wahlscheider Straße)

Begründung

für die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB



im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch

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

Stand: 10.01.2019



53881 Euskirchen, Hollandstraße 20

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, Planungsabwägung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Verfahrenswahl und -verlauf**
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten
 - 4.4 Immissionen
 - 4.5 Eingriff in Natur und Landschaft
- 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 Nebenanlagen
 - 6.5 Garagen und Stellplätze
 - 6.6 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 6.7 Öffentliche Grünflächen
 - 6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 6.10 Bedingt zulässige Nutzung
 - 6.11 Höhenlage
 - 6.12 Kennzeichnung
 - 6.13 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:

- Anlage 1 Artenschutzprüfung (Stufe 1) Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 22 "Wahlscheid-Süd", RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, 53125 Bonn, Stand 30. Januar 2017
- Anlage 2 Schalltechnisches Prognosegutachten zum Bebauungsplan Nr. 22 "Wahlscheid-Süd", Graner+Partner Ingenieure, 51465 Bergisch-Gladbach, Stand 26.03.2018

1. Anlass, Ziele und Zwecks der Planung, Planungsabwägung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 "Wahlscheid-Süd" ist die Absicht der Stadt Lohmar, die Flächen im Plangebiet im Wesentlichen einer Wohnbebauung zuzuführen.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich insgesamt in städtischem Eigentum.

Im westlichen Bereich des Plangebiets ist auf einer Grundstücksfläche von rd. 3.400 m² von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH (GWG) die Errichtung von Mehrfamilienhäuser des geförderten Wohnungsbaus vorgesehen.

Die verbleibende Grundstücksfläche von rd. 1.700 m² im östlichen Bereich des Plangebiets soll bis zur Wahlscheider Straße für barrierefreien, freifinanzierten Geschosswohnungsbau mit einer 2-geschossigen Bebauung (plus Staffelgeschoss) vermarktet werden. Hierzu soll im weiteren ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben werden.

Was die gebotene Abwägung hinsichtlich möglicher Planungsalternativen anbetrifft, so ist folgendes festzustellen: Für die beiden Bauvorhaben stehen in Wahlscheid aktuell keine verfügbaren alternativen städtischen Flächen zur Verfügung, die eine zügige Realisierung der Vorhaben ermöglicht hätten.

Gemäß § 1 (3) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich dabei setzt, liegt in ihrem - grundsätzlich weiten - planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt also die Gemeinden, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Seitens der Stadt Lohmar wird hier das Erfordernis gesehen, diesen Bebauungsplan im Hinblick auf die beabsichtigten Vorhaben aufzustellen.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans sind:

- Schaffung von Wohnraum im Geschosswohnungsbau,
- Baugebieterschließung über eine neue Straße von der Wahlscheider Straße aus,
- Fußwegeverbindung zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Straße Im Müllerhof,
- Lärmschutz hinsichtlich der Bundesstraße 484.

Wesentliche Belange die Planung betreffend:

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten.

Die ermittelten wesentlichen Belange sind:

- Städtebauliches Ziel einer gewollten baulichen Entwicklung in diesem Bereich (= Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)),
- die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im öffentlichen geförderten und frei finanzierten Geschosswohnungsbau,
- der Schutz der hinzukommenden Wohnbebauung vor Verkehrslärm durch die Bundesstraße 484,
- die Beachtung der Belange unmittelbar angrenzender, schutzwürdiger Wohnnutzungen,

- die Beachtung der südlich unmittelbar angrenzenden Nahversorgungseinrichtung (Lidl), einschl. der beabsichtigten Erweiterungsabsichten,
- das mit der Realisierung des Bebauungsplans entstehende, zusätzliche Verkehrsaufkommen,
- die Beachtung des Plangebiets als Hochwasserrisikogebiet, das ab einer Hochwassergefahr von HQ₁₀₀ betroffen ist.

Die Bewertung erfolgte u.a. durch entsprechende Untersuchungen und Gutachten.

Deren Ergebnisse sind nach deren Abwägung untereinander in die Planungsinhalte eingeflossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 22 "Wahlscheid-Süd" befindet sich im Ortsteil Wahlscheid der Stadt Lohmar, Gemarkung Wahlscheid, Flur 4 und Flur 5, nördlich des LIDL-Lebensmitteldiscountmarktes, zwischen der Wahlscheider Straße und der Bundesstraße 484.

Siehe hierzu die nachfolgende **Abb. 1** mit Darstellung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 22.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 wird begrenzt:

- im Westen durch die Bundesstraße 484
- im Norden durch das Flurstück 332 und 815 (Wahlscheider Straße Haus Nr. 114)
- im Osten durch die Wahlscheider Straße
- im Süden das Flurstück 444 (LIDL-Markt).

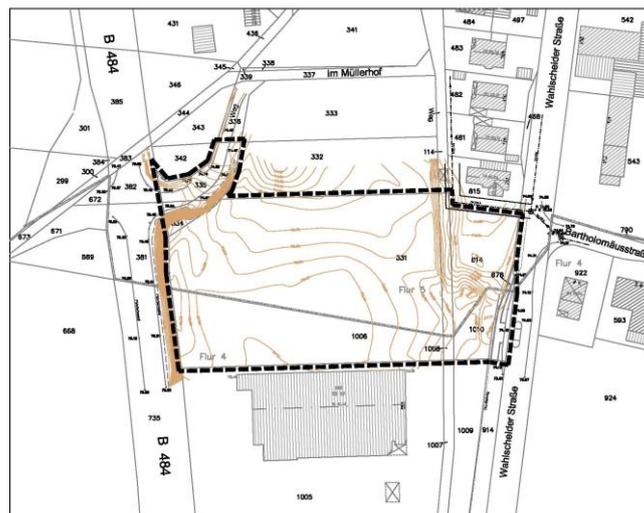


Abb. 1: - Übersicht Plangebietsabgrenzung

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 7.200 m² und befindet sich ausschließlich im Eigentum der Stadt Lohmar. Es wird kein privates Eigentum überplant.

3. Verfahrenswahl und -verlauf

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22 "Wahlscheid-Süd" gem. § 2 (1) BauGB i.V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren und Durchführung einer frühzeitigen Bürgerinformation gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 22 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 des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 22 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. 3.500 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 (UVPG) 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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

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 Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 den Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2016 aufgehoben und für den geänderten Geltungsbereich den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 22 "Wahlscheid-Süd" gefasst. Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 beschlossen das Verfahren mit der Variante II durchzuführen.

Gemäß § 3 (1) BauGB konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowohl in einer Bürgerinformation am 21.03.2018 als auch in der Zeit vom 05.03. 2018 bis einschließlich 09.04.2018 informieren.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2018 durchgeführt.

Die während dieser Beteiligungen vorgebrachte Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises zum Hochwasserrisikogebiet wurde in den Verfahrensunterlagen berücksichtigt.

Am 09.05.2018 hat der Rat der Stadt Lohmar die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.06.2018 bis 10.08.2018 einschließlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 21.06.2018 durchgeführt.

Zwischenzeitlich haben sich im Zuge der Ausführungsplanungen zur Erschließungsstraße und zur Lärmschutzwand folgende Änderungen ergeben:

- ***Modifikationen bei der Lage der Lärmschutzwand entlang der B 484.***
- ***Geringfügige Verschiebungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Flächen für die Stellplätze in Richtung Norden.***

Diese Änderungen machen eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich.

Aufgrund der vorgenannten Änderungen hat der Rat der Stadt Lohmar in seiner Sitzung am die erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

In Anwendung des § 4a (3) BauGB sollen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes Stellungnahmen abgegeben werden können.

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

In dem seit dem 06.06.1997 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohmar ist das Plangebiet insgesamt als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Siehe hierzu die nachfolgende **Abb. 2**.

Der Bebauungsplan Nr. 22 "Wahlscheid-Süd" ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

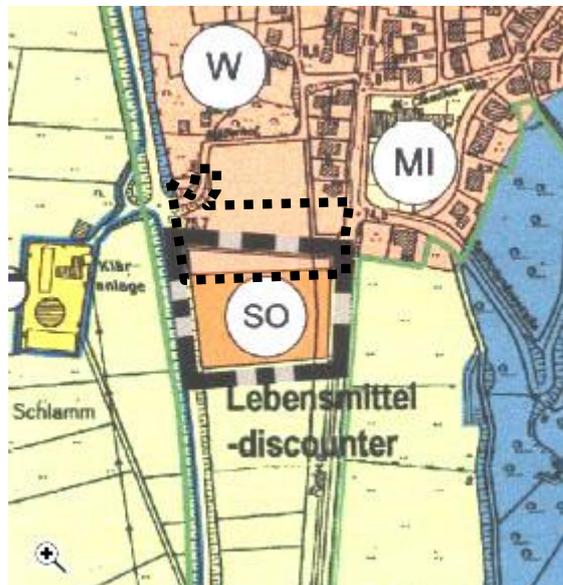


Abb. 2: Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar

4.3 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt.

Im Bereich der Wahlscheider Straße befindet sich eine kleine Gartenfläche mit Obstbäumen und Ziersträuchern.

Die heutige Zufahrt von der Bundesstraße 484 zur Straße "Im Müllerhof" - im nordwestlichen Bereich - ist Teil des Plangebiets.

Der Verkehr auf der Bundesstraße 484 ist bei der Betrachtung des Verkehrslärms von besonderer Bedeutung. Hierbei handelt es sich um einen lärmvorbelteter Bereich

Nach bisherigem Kenntnisstand und vorliegenden Informationen sind im Plangebiet weder Altlasten und Altlagerungen noch schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Im Plangebiet ist aufgrund hochanstehenden Grundwassers eine Versickerung des Niederschlagswasser nicht möglich. Insofern erfolgt eine Einleitung des

Niederschlagswassers sowie des Schmutzwasser über einen Mischwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal in der Wahlscheider Straße.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es gehört gem. § 74 und 75 Wasserhaushaltsgesetz jedoch zu einem Hochwasserrisikogebiet. Die aktuelle Hochwassergefahrenkarte weist für das Baugebiet eine Wassertiefe von bis zu 50 cm für das Hochwasserszenario HQ₁₀₀ aus. Es handelt sich um ein sog. geschütztes Gebiet, d.h. durch die vorgelagerte, hochwasserfrei ausgebaute Bundesstraße B 484 kann es allenfalls bei längerem Einstau zu sog. Qualmwasser oder austretendem Grundwasser kommen. Das Hochwasserrisiko wird jedoch als gering angesehen.

Die südwestlich des Plangebiets gelegene, ehemalige Kläranlage ist nicht mehr im Betrieb, da die Abwässer direkt der Kläranlage Donrath zugeführt werden. Ziel ist der Abbruch aller baulichen Anlagen dieser Kläranlage.

Das Plangebiet liegt, bezogen auf die Nähe zum Flughafen Köln/Bonn, nicht innerhalb einer Schutzzone.

Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Eine planungsrechtliche Beurteilung bemisst sich daher gem. § 34 BauGB nur für einen Bereich entlang der Wahlscheider Straße.

4.4 Immissionen

Das Plangebiet wird aus schalltechnischer Sicht durch Verkehrslärmimmissionen der westlich tangierenden Bundesstraße B 484 sowie der östlich verlaufenden Wahlscheider Straße beaufschlagt. Insofern ist aus schalltechnischer Sicht zu prüfen, ob und ggfls. unter welchen Voraussetzungen die Entwicklung des Bebauungsplangebietes im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgen kann. Hierzu wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten¹ erarbeitet.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte des Gutachtens auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Schalltechnische Prognosegutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Lohmar eingesehen werden:

Zusammenfassung und Fazit des Schalltechnischen Prognosegutachtens:

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmimmissionen der westlich tangierenden Bundesstraße B 484 sowie der östlich verlaufenden Wahlscheider Straße beaufschlagt. Insofern wurden Prognoseberechnungen durchgeführt, um die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und mit den Orientierungswerten gemäß DIN 18005 zu vergleichen. Darüber hinaus wurden Berechnungen bezüglich der Auswirkungen der durch den südlich des Plangebietes gelegenen Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt durchgeführt.

1. Anforderungen an den Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung

Im § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz wird gefordert, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche

¹ Schalltechnisches Prognosegutachten zum Bebauungsplan Nr. 22, Graner+Partner Ingenieure, 51465 Bergisch Gladbach, Stand 23. April 2018

Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d. h. dass die Belange des Umweltschutzes zu beachten sind. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen.

Dies gilt insbesondere bei Neuplanungen dann, wenn (wie im vorliegenden Falle) schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft bereits bestehender Verkehrswege geschaffen werden ("heranrückende Bebauung").

Orientierungswerte nach DIN 18005

Die Orientierungswerte entsprechen dem äquivalenten Dauerschallpegel nach DIN 45641 und sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt (Beiblatt 1 zu DIN 18005 – Teil 1 = Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm.

Die gebietsanhängigen Orientierungswerte sind wie folgt gestaffelt: Allgemeines Wohngebiet (WA), mit tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A).

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Gewerbelärm (analog zu TA Lärm) gelten, der höhere, wenn öffentlicher Verkehrslärm zu berücksichtigen ist.

Zur Beurteilung möglicher Außenwohnbereiche wird häufig auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung – zurückgegriffen, wo das Schutzziel in allgemeinen und reinen Wohngebieten mit Beurteilungspegeln tagsüber von ≤ 59 dB(A) festgelegt ist. Die Schwelle für schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird bei den Immissionsgrenzwerten für Mischgebiete gesehen, die tagsüber mit ≤ 64 dB(A) festgelegt sind.

Anforderungen an den Schallschutz gemäß 16. BImSchV

Für den Lärmschutz durch aktive Lärmschutzmaßnahmen beim Neubau von Straßen (hier rein formal nur die neu geplante Erschließungsstraße) wird der Begriff der "Zumutbarkeit" ausgefüllt durch die Immissionsgrenzwerte des § 2 (1) der 16. BImSchV. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung eines Verkehrsweges sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet.

Allgemeines/Reines Wohngebiet: tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A)

Mischgebiet: tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A).

TA Lärm

Die 6. AVwV vom 26.08.2008 zum BImSchG ist als maßgebliche Vorschrift für die Bewertung von Geräuschimmissionen verursachenden gewerblichen Anlagen genannt. Im vorliegenden Fall sind die innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Betrieb des Lidl-Marktes nach den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

Für die maßgeblichen Immissionsaufpunkte in der Nachbarschaft sind folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten:

Allgemeines Wohngebiet: tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Diese Immissionsrichtwerte sind im Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes (gemäß DIN 4109) gemessen, einzuhalten.

2. Berechnung der Verkehrsgeräuschimmissionen

Die Berechnung von Straßenverkehrslärm-Immissionen wird nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 90) durchgeführt. Die Stärke der Schallemission von einer Straße wird nach RLS 90 aus der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Gradienten berechnet.

Der Beurteilungspegel von Verkehrsgeräuschen wird getrennt für den Tag und die Nacht berechnet.

Annahmen zum Verkehrsaufkommen der Straßen:

Die Angaben zum Verkehrsaufkommen auf der B 484 stammen aus der Verkehrszählung 2015². Für den Verkehr auf der Wahlscheider Straße wurde das Verkehrsgutachten zur Ermittlung des Durchgangsverkehrs im Ortsteil Wahlscheid der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.02.2016 zu Grund gelegt (Bestandverkehre aus dem Jahre 2015). Zur Berücksichtigung einer möglichen zukünftigen Erhöhung der Verkehrsfrequenz wurde auf die Bestandszahlen ein pauschaler Zuschlag von + 10% hinzu addiert.

Im Plangebiet ist von rd. 62 Wohneinheiten auszugehen. Bei 2,8 Einwohnern je Wohneinheit sind dies rd. 174 Einwohner. Bei Berücksichtigung von 4 Kfz-Bewegungen je Einwohner und Tag sind somit als "worst Case" Abschätzung rd. 700 Kfz-Fahrten pro Tag angesetzt worden.

3. Bewertung der Berechnungsergebnisse

Vergleiche mit den Orientierungswerten der DIN 18005

Ohne weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen sind während des **Tageszeitraumes** zu erwarten:

- Im westlichen Plangebietsbereich Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) im Erdgeschoss und bis zu 64 dB(A) im 2. Obergeschoss,
- Im östlichen Plangebietsbereich Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) im Erdgeschoss und bis zu 61 dB(A) im 2. Obergeschoss.

Ohne weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen sind während des **Nachtzeitraumes** zu erwarten:

- Im westlichen Plangebietsbereich Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) im Erdgeschoss und bis zu 56 dB(A) im 2. Obergeschoss.
- Im östlichen Plangebietsbereich Beurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) im Erdgeschoss und bis zu 61 dB(A) im 2. Obergeschoss

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet (WA) werden somit überschritten, d.h.:

- Im westlichen Bereich der Tagwert von 55 dB(A) um bis zu 9 dB(A) und der Nachtwert von 45 dB(A) um bis zu 11 dB(A).
- Im östlichen Bereich der Tagwert von 55 dB(A) um bis zu 6 dB(A) und der Nachtwert von 45 dB(A) um bis zu 4 dB(A).

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind weitergehende Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Zur Reduzierung der Geräuschwirkungen durch den Verkehr auf der pegelbestimmenden B 484 ist grundsätzlich eine aktive Schallschutzmaßnahme östlich der Bundesstraße möglich. Aufgrund der zu berücksichtigenden Platzverhältnisse ist die Anordnung einer Erdwallschüttung mit einer entsprechenden Solbreite

² Straßenverkehrszählung 2015 des Landesbetriebes Straßen NRW,

nur in begrenzter Höhe möglich. Insofern wird im Weiteren eine Schallschutzwand östlich der B 484 überprüft, die einen geringeren Flächenverbrauch aufweist.

Die Anordnung der Schallschutzwand kann durch die Stadt jedoch nur auf eigenem Grundstück sicher geplant werden, so dass die Lage der Lärmschutzwand erst im Bereich des Böschungsfußes der B 484 gewählt werden kann. In diesem Bereich ist das vorhandene Gelände um rd. 2 m niedriger gelegen als die Fahrbahn der B 484.

Es wurden Variantenberechnungen zur Höhe der Schallschutzwand durchgeführt und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lohmar am 14.11.2017 eine Wandhöhe von 3 m über OK Fahrbahn der Bundesstraße 484 festgelegt.

Naturgemäß ist die schalltechnischer Wirkung einer Lärmschutzwand insbesondere für die höher gelegenen Geschosse begrenzt. Aufgrund der geplanten zwei- bis dreigeschossigen Bauweise sowie der Höhe der prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kann mit verhältnismäßigem Aufwand alleine durch eine zusätzliche Schallschutzwand nicht sichergestellt werden, dass die Orientierungswerte in allen Geschossen eingehalten werden.

Den diesbezüglichen Berechnungsergebnissen kann entnommen werden, dass die Orientierungswerte (OTW) gemäß DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet während des Tageszeitraumes (OTW = 55 dB(A)) im Bereich des Erdgeschosses im Wesentlichen eingehalten wird. In den höher liegenden Geschossen reduziert sich die Abschirmwirkung der Lärmschutzwand, d.h. im 1. OG ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A), im 2. OG von bis zu 61 dB(A) und im 3. OG von bis zu 62 dB(A).

Während des Nachtzeitraumes wird der Orientierungswert gemäß DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet (OTW = 45 dB(A)) im Bereich des Erdgeschosses bis auf die Nordfassaden ebenfalls eingehalten. Im Bereich der Nordfassaden der Wohngebäude ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 47 dB(A). In den höher liegenden Geschossen reduziert sich die Abschirmwirkung der Lärmschutzwand, d.h. im 1. OG ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A), im 2. OG von bis zu 53 dB(A) und im 3. OG von bis zu 54 dB(A).

Die Überschreitungen der Orientierungswerte werden weitergehend mit passiven Schallschutzmaßnahmen kompensiert, mit denen die anzustrebenden wohnverträglichen Innenpegel in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden.

Hinsichtlich möglicher Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass im Erdgeschoss und 1. OG mit Schallschutzwand östlich der B 484 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. In den oberen Geschossen werden die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete teilweise geringfügig um bis zu 3 dB(A) überschritten, die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete werden jedoch in allen Bereichen eingehalten.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Festsetzungen zum Bebauungsplan erfolgten in Abstimmung mit der Stadt Lohmar nach den Regelungen der derzeit bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:1989-11. Die aktuelle DIN 4109:2018-01 ist derzeit

noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Es kann keine sichere Prognose getroffen werden, wann und in welcher Form dies geschieht.

Informatorisch wurden auch die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a ermittelt (siehe Anlagen 15 und 16 des Gutachtens), die gemäß DIN 4109:2018-01 als Grundlage für die Vorgabe der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile herangezogen werden.

Unter passiven Schallschutzmaßnahmen versteht man bauliche Maßnahmen am Gebäude, mit denen die anzustrebenden wohnverträglichen Innenpegel in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden. In Anhängigkeit vom Außenlärm werden für die Festlegungen von Mindestwerten der Schalldämmung von Außenbauteilen Pegelbereiche festgelegt.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:1989-11

Gemäß DIN 4109:1989-11 werden in Abhängigkeit vom Außenlärm für die Festlegungen von Mindestwerten der Schalldämmung von Außenbauteilen Pegelbereiche der nachfolgenden Tabelle festgelegt.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
		R' _{w,res} des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

D

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich in der Regel aus dem berechneten Beurteilungspegel der jeweiligen Geräuschquelle während des Tageszeitraumes. Auf dieser Basis wurden die Lärmpegelbereiche (bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes mit Schallabschirmung durch die Schallschutzwand) ermittelt (siehe hierzu die Anlage 14 des Gutachtens). Für das Plangebiet liegen mit Berücksichtigung der Schallschutzwand die **Lärmpegelbereiche II – III** vor.

Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

In der DIN 4109-2:2018-01 Ziffer 4.4.5 werden die Festlegungen zur rechnerischen Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels aufgeführt. Im Rahmen des Schallschutznachweises nach DIN 4109 ist das erforderliche Maß der Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu ermitteln. Dieses wird abhängig vom "maßgeblichen Außenlärmpegel" ermittelt, der je nach Geräuschart abhängig vom Beurteilungspegel bestimmt wird.

Gemäß DIN 4109 (Fassung Januar 2018) wird bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels durch Verkehrsgeräusche zunächst die Differenz zwischen den Beurteilungspegeln tags und nachts betrachtet. Beträgt die Differenz mindestens 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel im Tageszeitraum zuzüglich eines Zuschlags von 3 dB(A). Fällt die Differenz geringer als 10 dB(A) aus, so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Nach der Fassung der DIN 4109 von Januar 2001 war die Berücksichtigung des Beurteilungspegels im Nachtzeitraum nicht vorgesehen. Die aktualisierte Fassung von Januar 2018 stellt diesbezüglich verschärfte Anforderungen.

Aktiver Schallschutz und Festsetzungen

Zur Reduzierung der innerhalb des Bebauungsplangebietes einwirkenden Geräuschmissionen durch den Straßenverkehr auf der B 484 ist eine senkrechte Schallschutzwand geplant. Diese verläuft unmittelbar östlich parallel zur B 484 und knickt im südlichen Plangebietsbereich entlang der südlichen Grundstücksgrenze ab. Die Oberkante der Schallschutzwand wird dabei mit einer Höhe von $h \geq 3,0$ m über OK Fahrbahn der B 484 festgelegt. Die Schallschutzwand muss den Vorgaben der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw) in der jeweils gültigen Fassung mit einem Schalldämm-Maß $DLr > 24$ dB entsprechen.

Passiver Schallschutz und Festsetzungen

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sollten die Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung festgesetzt werden. Dies ist aus schalltechnischer Sicht der ungünstigste Fall. Danach ergeben sich für das gesamte Plangebiet die **Lärmpegelbereich II – III**.

Der Lärmpegelbereich II stellt bei üblicher Bauausführung keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile dar.

Unter Berücksichtigung der Schallabschirmung durch die geplanten Gebäude innerhalb des Plangebietes ergeben sich in Teilbereichen geringere Lärmpegelbereiche. Insofern sollten im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Ausnahmemöglichkeiten formuliert werden, wonach bei Vorlage einer gutachterlichen Bewertung im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall auch geringere Lärmpegelbereiche berücksichtigt werden können.

Anhand dieser Lärmpegelbereiche (LPB) können dann im konkreten Einzelfall (im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren) nach den Bestimmungen der zu diesem Zeitpunkt gültigen DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abgeleitet werden.

Unter Kenntnis der genauen Raumkonfiguration (Raumart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, verwendete Baukonstruktion) des jeweiligen Bauvorhabens ergibt sich weitergehend das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für die einzelnen Teilflächen der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach usw.).

Hinweise zur Lüftung

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der

Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tagzeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.

4. Geräusentwicklung durch die Planstraße

Bei der neuen Planstraße handelt es sich um den Neubau einer Straße, so dass diesbezüglich in der Nachbarschaft entstehenden Geräuscheinwirkungen nach den Bestimmungen der 16. BImSchV – Verkehrslärmverordnung – zu bewerten sind.

Im vorliegenden Fall ist als nächstgelegene Nutzung ausschließlich das bestehende Wohnhaus, Wahlscheider Straße 114, nördlich der Planstraße zu berücksichtigen, für das folgende Beurteilungspegel prognostiziert wurden:

- Tags 50,6 dB(A),
(Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV = 59 dB(A))
- Nachts 43,2 dB(A),
(Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV = 49 dB(A))

Die Berechnung ergeben, dass durch den Verkehr auf der Planstraße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der bestehenden Nachbarschaft sowohl tags als auch nachts deutlich unterschritten, also eingehalten werden.

Somit werden keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen an den bestehenden Wohnhäusern verursacht.

5. Geräuscheinwirkung durch den Lidl-Markt

Zur geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes liegt eine Schalltechnische Untersuchung des TÜV Rheinland vom 16.01.2015 vor. Da jedoch die in dieser Untersuchung angesetzten Bezugspunkte nicht mit den nunmehr zu berücksichtigenden Plangebietsgrenzen übereinstimmen, sollten die Geräuscheinwirkungen durch den erweiterten Lidl-Markt im vorliegenden Gutachten erneut in Bezug auf das Plangebiet bewertet werden.

Hierzu sind in Abstimmung mit der Stadt Lohmar die angesetzten Schallemissionen und Betriebszeiten unverändert aus der schalltechnischen Untersuchung des TÜV Rheinland übernommen worden.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass innerhalb des Plangebietes die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (55/40 dB(A) Tags/nachts) während des Nachtzeitraumes erfüllt werden, während des Tageszeitraumes ohne weitergehende Schallschutzmaßnahmen am Immissionspunkt 2 (nordwestlich Lidl-Markt) überschritten, d.h. nicht eingehalten werden. Zurückzuführen ist dies im Wesentlichen auf die Lkw-Warenanlieferung, die im westlichen Bereich des Lidl-Marktes abgewickelt wird.

Zur Einhaltung der Anforderungswerte gemäß TA Lärm bieten sich zwei Möglichkeiten an:

- Schallschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Lidl-Marktes
- Bauliche Einhausung der Lkw-Warenanlieferung

Die Ausbildung einer Schallschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Lidl-Marktes ist jedoch nur in der Lage die unteren Etagen der geplanten Wohnnutzungen im schalltechnischen Sinne abzuschirmen. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm während des Tageszeitraumes im EG und 1. OG wäre theoretisch bereits eine

Wandhöhe von $h = 5,20$ m über OK Gelände erforderlich. Die planungsrechtlich möglichen schutzbedürftigen Räume im 2. OG im Plangebiet können hiermit nicht geschützt werden.

Insofern ist ohne eine planungsrechtlich einschränkende Vorgabe zur Anordnung von schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Plangebietes als zielführende Schallschutzmaßnahme innerhalb des gesamten Plangebietes die bauliche Einhausung des Lidl Anlieferungsbereiches zu nennen. Aus den ermittelten Beurteilungspegeln ist ersichtlich, dass in allen Geschossen im Plangebiet die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm erfüllt werden.

Konkrete Vorgaben zur baulichen Ausbildung der Einhausung werden im anstehenden Bebauungsplanverfahren Nr. 23 1. Änderung "Lebensmitteldiscounter Wahlscheid-Süd" behandelt.

Zusammenfassung:

Aufgrund der Untersuchungen wurde im Schalltechnischen Prognosegutachten festgestellt, dass von einem geräuschkäufig vorbelasteten Plangebiet gesprochen werden muss.

Zur Reduzierung der einwirkenden Verkehrsgeräusche für die unteren Geschosse im Bebauungsplangebiet kann die Anordnung einer Schallschutzwand parallel zur B 484 vorgesehen werden.

Es wurden weitergehende Vorgaben zu erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßen und fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen formuliert, die in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt werden sollten.

Zur DIN 4109

Derzeit besteht keine verlässliche Information darüber, wann bzw. ob und in welcher Form die neue DIN 2018 bauordnungrechtlich in Nordrhein-Westfalen eingeführt werden wird. Aus diesem Grunde wurden die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile nach der DIN 4109:1989-11 ermittelt. Im Rahmen des dem dem Bebauungsplanverfahren nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren ist der bauakustische Nachweis für die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach der zu diesem Zeitpunkt gültigen und bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 einzelfallbezogen zu führen.

Die Berechnungen zum Gewerbelärm durch den Lidl-Markt südlich des Plangebietes kommen zum Ergebnis, dass die Einhaltung der Anforderungswerte gemäß TA Lärm ohne weitergehende Schallschutzmaßnahmen nicht in allen Bereichen des Bebauungsplanes sichergestellt ist. Zur Einhaltung der Anforderungswerte ist im Bereich des Lidl-Marktes eine bauliche Einhausung des Lkw-Anlieferungsbereiches erforderlich.

Der geplante Neubau der Erschließungsstraße für das Plangebiet führt aus schalltechnischer Sicht zu keiner unzumutbaren Geräuschbelastung an den bestehenden Wohnhäusern, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich eingehalten werden

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 6 BauGB.

Ein Ausgleich ist also trotz eines Eingriffs in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung

Städtebauliches Ziel ist die Errichtung von Wohngebäuden im Geschößwohnungsbau. Beabsichtigt ist eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss im östlichen Plangebietsbereich und eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung im westlichen Plangebietsbereich.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich von der Wahlscheider Straße aus über eine neu zu bauende Erschließungsstraße. Eine derzeit noch vorhandene Anbindung an die Bundesstraße 484 soll mit dem Bebauungsplan Nr. 22 ausgeschlossen werden. Damit entfällt auch eine direkte Erreichbarkeit des Siedlungsbereichs "Im Müllerhof".

Die Erschließung ist als 5,5 m breite Straße mit beiderseitigem 1,5 m breitem Fußweg geplant. Ein vorhandener öffentlicher Fußweg, westlich an die Wohnbaugrundstücke Wahlscheider Straße angrenzend, erhält einen Anschluss an den Fußweg der neuen Erschließungsstraße.

Beiderseits der Erschließungsstraße sind Flächen zur Unterbringung von evtl. notwendigen Stellplätzen für die geplanten Wohnbebauungen vorgesehen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationslinien erfolgt über Anschlüsse an die bestehenden Leitungsnetze in der Wahlscheider Straße.

Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutz und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet erfolgt im Mischsystem, über den ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal in der Wahlscheider Straße.

Das Schmutz und Niederschlagswassers wird der Kläranlage Donrath zugeführt.

6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

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

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Baugebiete im Plangebiet sind auf Grund der unter Punkt 1. genannten Zielsetzungen, hier ausschließlich Wohnungsbau im 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 ggfls. 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 in Meter (m) bestimmt.

Sowohl die bauliche Situation im Umfeld des Plangebiets als auch die Lärmvorbelastung durch die Emissionen der B 484 berücksichtigend, wurde für das WA 1 – Gebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung und für das dahinterliegende WA 2 – Gebiet eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Parallel zur Wahlscheider Straße ist ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung (im WA 3 – Gebiet) festgesetzt.

Die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) wurden für das WA1 - Gebiet mit 11,50 m, für das WA 2 - Gebiet mit 14,00 m und für das WA 3 - Gebiet mit 11,00 m festgesetzt und korrespondiert damit mit den angrenzenden Bebauungen.

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße).

Eine diesbezüglich Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen sowie die Bezugshöhenpunkte sind im Bebauungsplan enthalten.

Auf Grund der gewachsenen Strukturen in diesem Bereich von Wahlscheid 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 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 im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Um hierbei eine gewünschte Flexibilität zu gewährleisten wurden die Baufenster entsprechend großzügig vorgesehen.

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

Die in § 14 (1) BauNVO genannten zulässigen Nebenanlagen sind bei Überschreitung von 30 cbm umbautem Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll der Freiraum des Plangebietes von großvolumigen baulichen Anlagen freigehalten werden.

Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

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

Die Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen sind unter Berücksichtigung der der beabsichtigten Bauvorhaben unterschiedlich:

Grundsätzlich sind Garagen (auch Tiefgaragen) und Stellplätze in allen WA - Gebieten innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Beiderseitig der Planstraße sind ergänzend, jedoch im Zusammenhang mit den Bauvorhaben in den WA – Gebieten, zusätzlich gesonderte Flächen für Stellplätze (St) - auf unterschiedlicher Länge - im Bebauungsplan festgesetzt. Damit sollen in ausreichenden Umfang Flächen für den Nachweis der notwendigen Stellplätze, aber auch für einen Mehrbedarf, für die dort zulässigen Bauvorhaben zur Verfügung gestellt werden.

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

Im Bebauungsplan sind verschiedene öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt:

- die Flächen der geplante Erschließungsstraße
- Teilflächen der vorhandenen Straße Im Müllerhof
- Teilflächen der Wahlscheider Straße

Neben der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße, die von der Wahlscheider Straße aus das Plangebiet erschließt, sollen keine weiteren Zu- und Ausfahrten ermöglicht werden.

Insofern wurden weitere direkte Aus- und Zufahrtsmöglichkeiten sowohl auf die Wahlscheider Straße als auch zum Flurstück 815 (Wohnhaus Wahlscheider Straße 114, nördlich der geplanten Erschließungsstraße) im Bebauungsplan durch eine Ein- und Ausfahrtsverbot ausgeschlossen.

Die heute vorhandene Zufahrt von der B 484 zur Straße Im Müllerhof entfällt mit der Realisierung der erforderlichen Lärmschutzwand entlang der B 484.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)

Westlich der Wohnbaugrundstücke Wahlscheider Straße und zum Teil innerhalb der Plangebietsfläche befindet sich in der Örtlichkeit eine Wegeparzelle (Flurstücke 114 und 1008).

Diese Wegeparzelle endet zukünftig an der Nordseite der neuen öffentlichen Erschließungsstraße und ist dementsprechend festgesetzt.

6.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und dem nördlich davon gelegenen Flurstück 815 (Wohnhaus Wahlscheider Straße 114) verbleibt ein 1,5 m breite Fläche. Diese ist als öffentliche Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR 1)

Um die Erreichbarkeit des vorhandenen Mischwasserkanals (DN 700 B) sicherzustellen, wurde auf dem Flurstück 814 teilweise ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) in einer Breite von 1,5 m zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt.

Geh- und Fahrrechte (GFLR 2)

Um die Erreichbarkeit der geplanten Wasserleitung sicherzustellen, wurde auf dem Flurstück 814 teilweise ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) in einer Breite von 1,5 m zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Die Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan begründen jedoch nicht das Recht selbst. Dies hat durch eine dingliche Sicherung im Grundbuch sowie durch eine Eintragung im Baulastenverzeichnis zu erfolgen.

6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der zukünftigen Bewohner der Wohngebäude vor schädlichen Umwelteinwirkungen von der im Westen unmittelbar vorbeiführenden Bundesstraße 484 sowie durch die im Süden des Plangebiets gelegene Anlieferung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes sind als Ergebnis des Schalltechnischen Prognosegutachtens³ zum Bebauungsplan Nr. 22 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzwand (über Oberkante Fahrbahn der Bundesstraße 484) entlang der B 484 als aktive Schallschutzmaßnahme für das Erd- und 1. Obergeschoss (einschl. Erdgeschoss-Außenwohnbereich) der im Nahbereich der B 484 vorgesehenen Wohngebäude.
- Mindest-Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Außenwände, Dächer und Fenster) eines Gebäudes, einschließlich fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen in den festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB).
- Einhausung der Anlieferung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes.

Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Wahlscheider Straße und der neuen Erschließungsstraße im Plangebiet sind nicht erforderlich.

6.10 Bedingt zulässige Nutzung (§ 9 (2) BauGB)

Zur Sicherstellung von lärmgeschützten Wohnbereichen der Erdgeschosse im WA 1 - Bereich, unmittelbar entlang der B 484, enthält der Textteil zum Bebauungsplan Nr. 22 unter Pkt. A 8. eine dementsprechende Festsetzung für die dort zukünftig möglichen Wohngebäude die besagt, dass im WA 1 – und WA 2 - Bereich Wohngebäude erst dann genutzt werden können, wenn die festgesetzte Lärmschutzwand in der gesamten festgesetzten Länge und der festgesetzten Mindesthöhe lückenlos hergestellt und die Einhausung der Anlieferung des Lidl-Lebensmitteldiscounters erfolgt ist.

³ Schalltechnisches Prognosegutachten zum Bebauungsplan Nr. 22, Graner+Partner Ingenieure, 51465 Bergisch-Gladbach, Stand 23. April 2018

6.11 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wurden für die WA - Gebiete 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 insgesamt eine harmonische Fassadenproportion zu erreichen.

6.12 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.

6.13 Baugestalterische Festsetzungen

Dachform und -neigung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauungen aber auch um einen baugestalterischen Spielraum zu belassen, wurde als Dachform für die Hauptgebäude im Plangebiet:

- im WA 1 - und WA 2 - Gebiet ausschließlich das Satteldach mit Dachneigungen von 35° bis 40°,
- im WA 3 - Gebiet Flach- und Pultdächer mit max., 5° Dachneigung als zulässig festgesetzt. Dies berücksichtigt u.a. die dort beabsichtigten Bauvorhaben aber auch die in der Umgebung vorhandene Dachlandschaft..

Dachgestaltung

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.

Die Beschränkung 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.

Dachaufbauten und -einschnitte

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

Fassadengestaltung und -material

Ähnlich wie bei der Dacheindeckung wurden auch im Bereich der Gebäudefassaden unerwünschte Materialien ausgeschlossen, um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Gesamtgestaltung unter Beachtung des Baudenkmal "Villa Therese) 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.

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 Maschendraht- und Stabgitterzäune zwar ausnahmsweise zugelassen werden können, diese jedoch hinter der laubtragenden Hecke anzuordnen sind und die Höhe dieser Hecke nicht überschreiten dürfen.

Gleiches betrifft die Anordnung und Gestaltung von Standorten für Müllbehälter. So ist neben der Einbeziehung ins Gebäude auch ein Standort außerhalb der Gebäude möglich. Ein damit vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbarer Standort ist gemäß der Festsetzung einzugrünen oder auch als zu begründende Einfassung mit Holz- oder Betonpalisaden mit einer Mindesthöhe von 1,6 m einzufrieden.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Entwicklung dieser Grundstücksflächen und der damit verbundenen Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum sind grundsätzlich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Insbesondere der durch den Bevölkerungszuwachs entstehende Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen für Kinder (öffentliche Spielplätze, Kindergarten- und Grundschulplätze) ist hierbei zu beachten. Diese vgl. Einrichtungen sind jedoch im näheren Umfeld in ausreichendem Maße, bezogen auf die Größe des Plangebiets und der zu erwartenden Einwohner, vorhanden.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die vorhandene Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der im angrenzenden- und näheren Umfeld wohnenden und arbeitenden Menschen sind mit der beabsichtigten Planung nicht zu erwarten.

7.2 Umweltauswirkungen

7.2.1 Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "Wahlscheid-Süd" erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anwendbar sind.

Daher wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c (Überwachung) wird nicht angewendet. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

7.2.2 Artenschutz

Gleichwohl werden aber die Belange des Artenschutzes nicht verkannt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Falle der Umsetzung des Vorhabens Lebensräume besonders und streng geschützter Arten beeinträchtigt werden, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen.

Durch die Novellierungen des BNatSchG vom 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 Artenschutzrechtliche Vorprüfung⁴ (Anlage zu dieser Begründung) durchgeführt.

Aufgrund der vom LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) herausgegebenen Liste für den 2. Quadranten des Messtischblattes "5109 Lohmar" wurde die Betroffenheit der im Plangebiet möglicherweise vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten nach fachlicher Einschätzung beurteilt.

Bestandseinschätzung Haselmaus

Das Plangebiet weist keine für Haselmäuse geeigneten Lebensräume auf. Die Böschung zur Bundesstraße 484 und der verwilderte Garten an der Wahlscheider Straße weisen zwar Brombeerbestände auf, diese sind aber schmal, bieten wenig Deckung und haben keine Anschluss an Waldflächen. Ein Vorkommen dieser seltenen Nagetierart an den vielbefahrenen Straßen wird ausgeschlossen.

Bestandseinschätzung Fledermäuse

Die Breitflügelfledermaus ist eine typische Gebäudefledermaus. Sie kommt vorwiegend im siedlungsnahen Bereich vor. Die Jagdgebiete befinden sich bevorzugt auf Grünlandflächen mit randlichen Gehölzstrukturen, an Waldrändern oder Gewässern. Außerdem jagen die Tiere in Streuobstwiesen, Parks und Gärten sowie unter Straßenlaternen.

Die Zwergfledermaus sucht als Versteck ebenfalls Gebäude auf. Genutzt werden kleine Hohlräume unter Dachpfannen, hinter Wandverkleidungen, in Mauerspalten oder auf Dachböden von Gebäuden. Das Plangebiet weist keine Gebäude auf. Die Bäume an der B 484 an der Plangebietszufahrt und in den Gärten weisen ebenfalls keine Höhlen oder Spalten auf, die für Fledermäuse geeignet sind. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird der offene Landschaftsraum in den Sommermonaten von Fledermäusen aufgesucht um nach Insekten zu jagen. Eine besondere Lebensraumfunktion leitet sich daraus nicht ab.

Gemäß der Artenschutzrechtlichen Beurteilung können sowohl die Verbotstatbestände Tötung gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG und Störung gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG und der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden.

⁴ Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, 53125 Bonn, Stand 30.01.2017

Bestandseinschätzung Vögel

Auf der Ackerparzelle ist ein Brutvorkommen der gefährdeten **Feldlerche** nicht zu erwarten. Die Ackerfläche ist von allen Seiten von Randstrukturen umgeben. Feldlerchen bevorzugen großflächige Flächen ohne Sichtverschattung und sonstige störende Elemente.

Der **Feldschwirl** nutzt u.a. gebüschreiches und feuchtes Grünland, größere Waldlichtungen sowie Verlandungszonen von Gewässern als Brutlebensraum. Ein Vorkommen auf siedlungsnahen Freiflächen wird ausgeschlossen.

Grauweiher sind an fischreichen Teichen, auch in Siedlungen zu finden. Brutkolonien liegen meist in störungsfreien Nadelbaumbeständen an Flussufern, möglicherweise auch an der Agger. Eine Brutkolonie im Umfeld des Plangebietes ist nicht bekannt.

Sowohl der **Habicht** als auch der **Sperber** kommen in den Siedlungsrandlagen insbesondere an Waldrändern vor. **Rotmilan, Mäuse- und Wespenbussard** bevorzugen ebenfalls Waldrandlagen mit angrenzendem Offenland. Das Gelände weist augenscheinlich keine Niststätten von Greifvogelarten auf.

Lebensräume für den **Kleinspecht** als auch für den **Schwarzspecht** liegen nicht vor. Spechthöhlen im Baumbestand des Plangebiets sind nicht vorhanden.

Die **Mehlschwalbe** brütet in dörflichen Gebieten meist unter dem Dachüberstand, die **Rauchschwalbe** ist meist in offenen Vieh- oder Pferdeställen zu finden. Die Gebäude im Umfeld weisen keine Schwalbennester auf.

Sowohl der **Neuntöter** als auch die **Turteltaube** brüten in Feldgehölzen und baumreichen Hecken und Gebüsch. Der Gehölzsaum an der B 484 und an der Wahlscheider Straße ist als Brutlebensraum aufgrund der Störowirkungen durch den Straßenverkehr und der Nutzung des Lebensmitteldiscounter nicht geeignet.

Der **Turmfalke** brütet insbesondere in höheren Gebäuden, in Raben- und Greifvogelnestern. Der Baumbestand im Plangebiet und die angrenzende Bebauung weisen keine entsprechenden Niststätten auf.

Der **Waldkauz** bevorzugt als Nistplatz sowohl Baumhöhlen, als auch wie die **Schleiereule** Nisthilfen in Dachböden und Kirchtürmen. Im Plangebiet sind weder Bäume mit Höhlen noch geeignete Räume in den unmittelbar angrenzenden Gebäuden vorhanden.

Das Gelände weist nach fachlicher Einschätzung geringe Nistmöglichkeiten für Vögel auf. Nach fachlicher Einschätzung beschränkt sich das Artenspektrum auf das Vorkommen weit verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten.

Gemäß der Artenschutzrechtlichen Beurteilung können sowohl die Verbotstatbestände Tötung gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG und Störung gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG und der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden.

Vermeidung und Ausgleich

Nach dem allgemeinen Artenschutz sind die Vogelbrutzeiten zu beachten. Demnach sind in der Zeit vom 1. März bis 30 September keine Rodungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern durchzuführen. Der Verlust einzelner Niststandorte verbreiteter Vogelarten, die ihr Nest jährlich neu bauen, ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich, da die ökologische Funktion dieser Arten im räumlichen Zusammenhang grundsätzlich erhalten bleibt. Die Nester dieser Arten werden jedes Jahr an einer anderen Stelle angelegt.

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind unter Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Der Textteil zum Bebauungsplan Nr. 22 enthält unter Punkt D 8. "Tierschutz" einen entsprechenden Hinweis.

Fazit:

Das Plangebiet eignet sich weder als Lebensraum für die streng geschützte Haselmaus noch für Fledermäuse. Aufgrund der überwiegend ackerbaulichen Nutzung nördlich des Lebensmitteldiscounters werden keine Brutbestandgefährdeter Vogelarten erwartet. Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Arten wird aufgrund fehlender Lebensräume auf dem Gelände ausgeschlossen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG (Zugriffsverbote) nicht zu erwarten sind. Zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötungen von allgemein verbreiteten Vogelarten ist die Rodung der Gehölze in den Wintermonaten durchzuführen.

7.2.3 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.

7.2.4 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 Bereich mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 22 umgesetzt werden und hierfür keine weiteren Flächen im Außenbereich der Stadt in Anspruch genommen werden.

7.2.5 Einsatz erneuerbare Energien

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

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 unter D 3. einen empfehlenden Hinweis auf den Einsatz erneuerbarer Energien.

8. Realisierung

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser sowie mit Elektrizität, Gas und Telekommunikation erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Wahlscheider Straße.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den neu zu erstellenden Mischwasserkanal in der Planstraße an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wahlscheider Straße.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 (1) Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da das Plangebiet in der genehmigten Kanalisationsplanung der Stadt Lohmar enthalten ist und die Kanalisation in Wahlscheid sowie die nachgeschalteten Entwässerungsanlagen entsprechend ausgelegt wurden, wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über den neu zu erstellenden Mischwasserkanal in der Planstraße in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wahlscheider Straße eingeleitet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch die RSAG AöR gesichert.

8.2 Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich insgesamt im städtischen Eigentum. Insofern ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Plangebiet, gesamt		7.175 m² 7.159 m²	100 %
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.547 m ² 5.526 m²	77,3 % 77,2 %
2.	Öffentliche Verkehrsflächen		
	2.1 Straße	4.573 m ²	22,2 %
	2.2 Fußweg	23 m ²	0,3 %
		1.577 m² 22 m²	22,3 %
3.	Öffentliche Grünfläche	32 m ² 34 m²	0,5 %

10. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005) sowie die Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.