

Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 41.2, 9. Änderung „Heide“
Beteiligung gem. § 3 (1) i.V.m. § 4 (1) BauGB

ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT:

		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor- schlag
B1	Schreiben vom 06.08.18	<p>Als direkte Anlieger der geplanten 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 .2 an der Lohmarer Straße in Heide haben wir uns nicht nur mit den Plänen der Stadt Lohmar sondern u.a. auch bei der Bürgerinformationsveranstaltung vom 12.07.2018 im Bürgerzentrum Birk mit den geplanten Änderungen vertraut gemacht.</p> <p>Gern. § 3 BauGB nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen die Verlegung der geplanten Erschließungsstraße auf die rechte Seite des Grundstückes, so dass diese sich parallel zur jetzigen Erschließungsstraße zu den Häusern Lohmarer Str. 17 und 19 befindet.</p>		
1.1		<p>Begründung:</p> <p>1. Das Kinderheim „Pauline von Mallinckrodt“ hat weder jetzt, noch in absehbarer Zukunft die Absicht, das neu entstandene Baufenster zu nutzen (nach übermittelten Informationen mindestens nicht in den nächsten 10 Jahre). Der hintere Teil des Grundstückes Lohmarer Str. 13, welches nach der geplanten 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 .2 mit ei-</p>	<p>Es lässt sich keine persönliche Betroffenheit der Bürger erkennen, da diese nicht Eigentümer des Grundstückes Lohmarer Str. Nr. 13 sind.</p> <p>Zudem wurde aus städtebaulichen Gründen, insbesondere um eine „Briefmarkenplanung“ zu verhindern, das Grundstück der Lohmarer Straße Nr. 13 mit in den Geltungsbereich der 9. Änderung des Be-</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

1.2		<p>nem Baufenster versehen wird und damit auch rechtlich bebaut werden kann, wird zur Zeit als Spielplatz für die Kinder des Kinderheimes „Pauline von Mallinckrodt“ genutzt. Solange das Kinderheim in der Lohmarer Str. 13 beheimatet ist, wird auf diesen Spielbereich nicht verzichtet. Nach ebenfalls uns übermittelten Informationen, gibt es keine Pläne des Kinderheims die in der Lohmarer Straße beheimatete „Außengruppe“ zu vergrößern.</p>	<p>bauungsplanes Nr. 41.2 integriert. Durch das neu geschaffene Planungsrecht wird dem Kinderheim „Pauline von Mallinckrodt“ die derzeitige Nutzung auf ihrem Grundstück nicht verwehrt. Es wird lediglich rein rechtlich eine künftige Bebauung möglich gemacht.</p>	
		<p>2. Sollte sich jedoch das Kinderheim „Pauline von Mallinckrodt“ dazu entschließen, das Heim aufzugeben, wovon nicht auszugehen ist, ist auf dem Grundstück Lohmarer Str. 15 hinreichend Platz, eine eigene Erschließungsstraße mit mindestens 3 m Breite zum hinteren Bereich der Lohmarer Str. 13 zu erstellen. Insgesamt stehen von dem jetzigen Gebäude der Lohmarer Straße 13 bis zur Grundstücksgrenze ca. 8 m Breite für eine Erschließungsstraße zum hinteren Teil des Grundstückes Lohmarer Straße 13 zur Verfügung. Dies bedeutet, dass eine Verlegung der derzeit geplanten Erschließungsstraße eine zukünftige Erschließung des hinteren Teils des Grundstückes Lohmarer Straße nicht ausschließt.</p>	<p>Die Verlegung der Erschließungsstraße würde zwar eine künftige Erschließung des rückwärtigen Bereiches des Grundstückes Lohmarer Str. Nr. 13 nicht ausschließen, jedoch sieht ein Bebauungsplan generell die Planung für mehrere Jahre im Voraus vor. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, dass für dieses Grundstück das Planungsrecht angepasst werden muss. Eine zusätzliche Erschließung würde sowohl ein erneutes Bebauungsplanverfahren mit sich ziehen, als auch unnötige Bodenversiegelung. Gemäß § 1a BauGB gibt der Gesetzgeber einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden vor, der bei der gewünschten Lösung nicht zum Tragen käme.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
1.3		<p>3. Durch eine gemeinsame Erschlie-</p>	<p>Mit der Feuerwehr der Stadt Lohmar wurde die Thematik der Erschließungsstraße besprochen. Da die geplante Bebauung</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

1.4		<p>ßungsstraße mit den Häusern Lohmarer Str. 17 und 19 entsteht eine deutlich breitere Zuwegung für Rettungskräfte (Rettungsdienst/Feuerwehr). Dies stellt nicht nur eine Erhöhung der allgemeinen Sicherheit der Bürger und Anwohner dar, sondern erleichtert auch den Versorgungsunternehmen den Zugang zu den Häusern.</p> <p>4. Die beantragte Verlegung der Erschließungsstraße auf die rechte Seite des Grundstückes ist auch im Interesse des Eigentümers Anderlohr. Somit kann die Stadt Lohmar im Interesse aller Beteiligten eine Planänderung herbeiführen anstatt eine Entscheidung gegen alle Beteiligten zu treffen, wie es mit den jetzigen Plänen der Fall wäre.</p>	<p>nicht mehr als 35 m von der Verkehrsfläche entfernt ist, muss keine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Einfahrt geplant werden.</p> <p>Für die regelmäßige Müllentsorgung wurde im Bebauungsplan im Einfahrtsbereich der Privatstraße eine Sammelfläche für Müllbehälter vorgesehen, sodass eine Befahrung der Privatstraße nicht nötig wird.</p> <p>Siehe Punkt 1.2.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
-----	--	--	---	---

ANREGUNGEN DER NACHBARGEMEINDEN:

		Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
-	-	-	-	-

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

		Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
--	--	------------	----------	--------------------

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor- schlag
1.	DFS Deutsche Flugsicherung, mit Schreiben vom 10.09.2015	Durch die aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt, betroffen ist unsere Radaranlage Köln/Bonn (KBO) am Flughafen Köln/Bonn. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Art und Höhe der vorgesehenen Bebauung werden unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme
2.	DFS Deutsche Flugsicherung mit Schreiben vom 08.08.2018	Unsere Stellungnahme 201501617 vom 10.09.2015 gilt weiterhin.	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme
3.	Bezirksregierung Köln, Dezernat 35 mit Schreiben vom 09.08.2018	Keine Bedenken	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme
4.	Aggerverband, mit Schreiben vom 13.08.2018	Keine Bedenken	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme
5.	RSAG AöR mit Schreiben vom 16.08.2018	Von Seiten der RSAG AöR werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben. An Hand der eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass es sich um einen pri-	Für die ordnungsgemäße Müllentsorgung wurde im Bebauungsplan zeichnerisch	Die Stellungnahme wird berücksich-

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor- schlag
		<p>vaten Erschließungsweg handelt. Diese Verkehrsfläche werden wir mit unseren Sammelfahrzeugen nicht befahren, weil am Ende des Privatweges keine ausreichend dimensionierte Wendeanlage für 3-Achsige Müllsammelfahrzeuge berücksichtigt wurde.</p> <p>Es wäre von Vorteil, wenn im Einmündungsbereich des Privatweges ein Abfallsammelplatz zum Bereitstellen der Abfälle am Abfuhrtag festgelegt wird.</p>	eine Fläche zur Aufstellung der Mülltonnen festgesetzt.	tigt.
6.	Rhein-Sieg Netz GmbH mit Schreiben vom 20.08.2018	Keine Bedenken	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme
7.	Rheinische Netzgesellschaft mit Schreiben vom 21.08.2018	<p>Gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.2 „Lohmar-Heide“ und die damit in Verbindung stehende Errichtung von einem Einfamilien- sowie einem Mehrfamilienhaus bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Versorgung der geplanten Gebäude kann über die bereits in der Lohmarer Straße vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen. Das hierfür erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten, sodass wir keine Anregungen vorzutragen haben.</p>	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor- schlag
8.	Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Ener- gie mit Schreiben vom 22.08.2018	Der Planungsbereich liegt über inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Die ehemaligen Eigentümer sind nicht mehr erreichbar. Nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Planungsgebiet kein Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme
9.	Bezirksregierung Düsseldorf – KBD	Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Da-her ist eine Überprüfung nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrund-eingriffe .	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor-schlag
10.	Landwirtschaftskammer NRW, mit Schreiben vom 28.08.18	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, dabei wird davon ausgegangen, dass keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.	Es werden keine Ausgleichsflächen benötigt (Planverfahren nach § 13a BauGB).	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
11.	Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung mit Schreiben vom 30.08.18	<p>Abfallwirtschaft:</p> <p>Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.</p> <p>Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerblich Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.</p> <p>Natur-, Landschafts- und Artenschutz:</p> <p>Entsprechend der gemeinsamen Hand-</p>	<p>Die Stellungnahme verweist auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen, die unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Bauausführung zu beachten sind. Festsetzungen oder spezifische Hinweise im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt, in der die vom LANUV NRW zur</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor- schlag
		<p>lungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben ist für das Vorhaben eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Maßgeblich für die Prüfung des Artenspektrums sind die Planungsrelevanten Arten, die das LANUV NRW – unter Berücksichtigung der tatsächlich betroffenen Lebensräume – für dasjenige Messtischblatt (MTB) benennt, in dem die Planung erfolgt: http://artenschutz.naturschutzinformation.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt</p> <p>Es wird empfohlen, für die Artenschutzprüfung die vom LANUV bereitgestellten Prüfprotokolle zu verwenden.</p> <p>Das Plangebiet weist einen größeren Gehölzbestand auf, der potentieller Lebensraum für Vögel und Fledermäuse darstellt. Ggf. erforderliche Erfassung sind gemäß Methodenhandbuch Artenschutzprüfung (2017) durchzuführen.</p> <p>Es wird empfohlen, die Ergebnisse der vorgenannten Erhebungen/ Prüfungen vor Eintritt in den nächsten Verfahrensschritt</p>	<p>Verfügung gestellten Informationen bezüglich geschützter Arten berücksichtigt wurden.</p> <p>Die umfassende Begutachtung der Grundstücke und ihrer Habitatausstattung ergab keine Hinweise auf aktuelle oder ehemalige Vorkommen planungsrelevanter Arten.</p> <p>Laut Gutachten wird die geplante Ausweisung von zwei weiteren Baufenstern auf den Grundstücken Lohmarer Straße 13 und 15, unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenregelung für Gehölzentnahme) nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 verstoßen.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abgestimmt.</p>	

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor- schlag
		<p>mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.</p> <p>Erneuerbare Energien: Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Es wird angeregt, der Änderung des Bebauungsplanes auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.</p>	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
12.	Rhein-Sieg-Kreis, Bevölkerungsschutz mit Schreiben vom 30.08.18	<p>Vorbeugender Brandschutz</p> <p>1. Für das Gebiet ist der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen. Im vorliegenden Fall wird eine Löschwassermenge von 800 Liter/Min. über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich.</p> <p>Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m um das Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 100 m ist eine Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen.</p>	Eine ausreichende Löschwassermenge von 800 Liter/Min. ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.	

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor- schlag
		<p>2. Wenn Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet werden sollen, ist eine mit Feuerwehrfahrzeugen befahrbare Zufahrt einzuplanen.</p> <p>Die Feuerwehrezufahrt ist gemäß § 5 der BauO NRW zu führen und zu kennzeichnen. Zusätzliche Informationen sind der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VVBauO NRW) Ziffer 5 bzw. der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu entnehmen.</p>	Die private Zufahrt zur rückwärtigen Bebauung wird eine Länge von ca, 30 m erhalten. Die künftigen Gebäude sind demnach nicht mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
13.	Landesbetrieb Wald und Holz NRW mit Schreiben vom 30.08.18	Keine Bedenken	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme
14.	Rheinisch-Bergischer Kreis, mit Schreiben vom 31.08.18	<p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde: Keine Stellungnahme</p> <p>Aus Sicht der Kreisstraßen (Bau/Unterhaltung) und Verkehr – nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde- : Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen im Einvernehmen mit der Kreispolizeibehörde keine Bedenken.</p>	<p>Kein Erfordernis</p> <p>Kein Erfordernis</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>