

Stadt Lohmar



Bebauungsplan Nr. 21.2 – 10. Änderung
„Lohmar-Wahlscheid“

Begründung

-Entwurf -

Begründung gemäß § 2a Abs. 1 m. § 9 Abs. 8 BauGB

März 2019

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

Beele und Haase PartG mbB . Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .952686-33 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Bearbeiter:
Dieter Beele . Dipl.- Ing. Stadtplaner . Architekt . AKNRW

Inhalt

1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Verfahren	4
4.	Rahmenbedingungen.....	5
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungsplan 21.2	5
4.4	Baulicher Bestand	5
5.	Städtebauliches Konzept.....	6
6.	Begründung der geänderten Festsetzungen	6
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	7
6.4	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	7
6.5	Fläche zum Erhalt einer Hecke	7
7.	Städtebauliche Kennwerte.....	7
8.	Auswirkungen der Planung.....	8
8.1	Städtebauliche Auswirkungen	8
8.2	Umweltbelange	8
9.	Umsetzung der Planung.....	9

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21.2 wird für das Grundstück Matthias-Claudius-Weg 2 in Lohmar-Wahlscheid aufgestellt. Das Grundstück ist derzeit mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut und ansonsten in seinem nördlich des Hauses gelegenen Teil vollständig als Parkplatz genutzt. Das Grundstück ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Ziel der Planung ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung in Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie die Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche auf dem heutigen Parkplatz am Matthias-Claudius-Weg. Hier soll ein Doppelhaus ermöglicht werden. Damit ist eine teilweise Entsiegelung des Grundstücks verbunden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 1.500 qm große Fläche am südlichen Rand von Wahlscheid. Sie wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch den Matthias-Claudius-Weg,
- im Osten durch die Bartholomäusstraße,
- im Süden und Westen durch die vorhandene Wohn- und Mischbebauung (Flurstücke 541, 543, 790).

3. Verfahren

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt bei einer Baugebietsfläche von circa 1.500 qm weniger als 20.000 qm und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dabei werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist nach den Umständen des Einzelfalles nicht zu erwarten.

Da somit die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt vorliegen, wird die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21.2 „Lohmar-Wahlscheid“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei werden die Verfahrensvereinfachungen des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet: Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 06.03.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21.2 gefasst und beschlos-

sen, die Änderung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 14.01.-15.02.2019 stattgefunden. Am 14.01.2019 wurde die Planung in einer Abendveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt, es bestand die Gelegenheit zur Erörterung.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht insoweit voraussichtlich den Zielen der Landesplanung. Die Stadt Lohmar wird im weiteren Verfahren zur Bestätigung die landesplanerische Anpassungsanfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung einreichen.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 06.06.1997 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohmar ist das Plangebiet insgesamt als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21.2 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem FNP entwickelt. Gemäß § 13a BauGB erfolgt nach Abschluss des Planänderungsverfahrens eine Berichtigung des FNP durch Darstellung von Wohnbaufläche (W).

4.3 Bebauungsplan 21.2

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 21.2, 8. Änderung. Dieser setzt Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Firsthöhe von 10 m sowie die offene Bauweise fest. Am östlichen Rand ist eine Fläche zum Anpflanzen einer Hecke festgesetzt, diese ist örtlich entsprechend vorhanden. Angrenzend sind die öffentlichen Verkehrsflächen der vorhandenen Straßen festgesetzt.

Die Umgebung des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 21.2, 3. Änderung. Dieser setzt nördlich und westlich des Plangebiets Mischgebiet fest, die Festsetzungen entsprechen dort ansonsten denen im Änderungsbereich der 10. Änderung. Südlich und östlich sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, zulässig sind eine Grundflächenzahl von 0,4, ein Vollgeschoss, die Firsthöhe von 10 m sowie die offene Bauweise.

4.4 Baulicher Bestand

Das Plangebiet ist wie oben bereits dargestellt mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut und ansonsten in seinem nördlich des Hauses gelegenen Teil vollständig als Parkplatz genutzt. Südlich des Hauses liegt ein Gartenbereich. Das Grundstück ist nach Osten hin durch eine Hecke eingefriedet.

In der Umgebung sind in nördlicher und östlicher Richtung ein- bis zweigeschossige Wohngebäude vorhanden, in westlicher und südlicher Richtung grenzen Gewerbebetriebe an.

5. Städtebauliches Konzept

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Doppelhaus am Matthias-Claudius-Weg auf dem jetzigen Parkplatz ermöglicht. Dieses kann wie die umgebende Bebauung maximal zwei Geschosse bei einer Firsthöhe von 11 m aufweisen.

Die bisher festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend verkleinert. Um- und Ausbauten des vorhandenen Gebäudes bleiben möglich.

Durch die Neuplanung erfolgt eine teilweise Entsiegelung, da im Bereich des heutigen Parkplatzes teilweise Gartenflächen angelegt werden.

Den beiden Wohngebäuden werden jeweils ausreichend dimensionierte Stellplätze zugeordnet.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Immissionskonflikte mit dem angrenzenden Gewerbe entstehen dabei nicht, weil es sich dabei um nicht wesentlich störende Betriebe in einem Mischgebiet handelt, die zudem auch heute schon auf die Wohnnutzung in den benachbarten WA-Gebieten Rücksicht nehmen müssen.

Die Zufahrt erfolgt vom Matthias-Claudius-Weg.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Lohmarer Netzeigentumsgesellschaft GmbH (LoNEG). Telekommunikationsleitungen werden von der Deutschen Telekom AG verlegt und unterhalten.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über den vorhandenen Kanalanschluss.

6. Begründung der geänderten Festsetzungen

Nachfolgend werden die mit der 10. Änderung gegenüber dem bestehenden Bau-recht der 8. Änderung des Bebauungsplanes 21.2 vorgesehenen Änderungen be-gründet. Zu unverändert übernommenen Festsetzungen wird auf die Begründung der 3. und der 8. Änderung verwiesen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO ist innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet zeichnerisch festge-setzt, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Damit wird vorwiegend die Wohnnutzung zugelassen. Die ausnahmsweise zulas-sungsfähigen Nutzungen

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

werden nicht zugelassen. Durch diese Festsetzung werden potenziell flächen- und verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem vorrangigen Pla-nungsziel der Wohnnutzung entgegenstehen. Die grundlegende Zweckbestim-

mung der Allgemeinen Wohngebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen, bleibt mit dieser Festsetzung gewahrt. Mit der Festsetzung eines WA wird ein beschränktes Maß an Nutzungsmischung auch nach der Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht. Es soll nicht schon durch die festgesetzte Baugebietsart ausgeschlossen sein, zu einem späteren Zeitpunkt nach der Realisierung des Vorhabens Umnutzungen vorzunehmen. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit wohnverträglichen anderen Nutzungen soll in Verbindung mit dem Wohnen grundsätzlich für die Zukunft ermöglicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der Zahl der Vollgeschosse von II und der maximalen Firsthöhe von 11,0 m bestimmt. Dies entspricht bezüglich der Grundflächenzahl und der Firsthöhe den bisher geltenden Festsetzungen, die Zweigeschossigkeit berücksichtigt das vorhandene zweigeschossige Gebäude.

Die Firsthöhe war bisher auf die jeweils im Baugenehmigungsverfahren zu ermittelnde angrenzende Straßenhöhe bezogen. Nach der zwischenzeitlich vorliegenden Rechtsprechung ist diese Festsetzungsform bei Neuplanungen nicht mehr anwendbar. Sie wird durch die Festsetzung von Bezugshöhen für die beiden Baufelder ersetzt, die anhand der vorhandenen Geländehöhen berechnet wurden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die der vorhandenen und der geplanten Bebauung gemäß dem städtebaulichen Konzept (s. 5.) entsprechen. Aufgrund der eindeutigen Bestimmung der zulässigen Baustruktur durch die überbaubaren Grundstücksflächen ist die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür zeichnerisch jeweils festgesetzten Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass keine Stellplätze, Carports und Garagen im rückwärtigen Bereich der Gebäude bzw. Grundstücke errichtet werden und die vorhandene Versiegelung verringert wird.

6.5 Fläche zum Erhalt einer Hecke

Die vorhandene, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes angelegte, Hecke wird zum Erhalt festgesetzt.

6.6 Zeitliche Beschränkung von Abbruchmaßnahmen

Die zeitliche Beschränkung von Abbruchmaßnahmen an dem Bestandsgebäude Matthias-Claudius-Weg 2 wird aufgrund des Ergebnisses der ASP 2 zum Schutz des dort vorhandenen Mehlschwalbenbesatzes festgesetzt (s. auch Nr. 8.2).

7. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	1.522	qm
Nettobauland (WA)	1.522	qm
darin: Grundfläche aus GRZ 0,4	608	qm

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21.2 sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der bislang in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Maßnahmen der öffentlichen Erschließung sind nicht erforderlich.

8.2 Umweltbelange

Obwohl gemäß § 13a BauGB kein Umweltbericht erforderlich ist, muss geprüft werden, ob mit der Bebauungsplanänderung erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind.

Artenschutz

Im Verfahren wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP 2) durchgeführt [*Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten; Bonn, 20.02.2019*]. Nach örtlicher Überprüfung ist im Plangebiet ein Bestand an Mehlschwalben als Gebäudebrüter vorhanden. Dies macht bei einem eventuellen Eingriff in den Gebäudebestand oder vor einem Abbruch artenschutzfachliche Maßnahmen erforderlich:

Abbruchmaßnahmen, sowie Um- und Ausbauten des Daches sind an dem Bestandsgebäude Matthias-Claudius-Weg 2 auf den Zeitraum vom 01.10.-01.03. zu beschränken.

Vor einem Um- oder Ausbau des Daches oder einem Abbruch des Bestandsgebäudes sind mindestens 8 Nisthilfen für Mehlschwalben an geeigneter anderer Stelle im Plangebiet oder an benachbarten Gebäuden anzubringen und zu erhalten.

Die Maßnahme ist rechtzeitig vorab mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen und durch eine fachkundige Person zu begleiten.

Da die vorgenannte Ersatzmaßnahme ggfs. auch außerhalb des Änderungsbereiches der 10. Änderung erfolgen kann, besteht nicht die Möglichkeit der Festsetzung, denn diese ist auf den Geltungsbereich der Änderung beschränkt. Die Maßnahmen sind aufgrund § 44 BNatSchG umzusetzen, auch soweit keine ergänzende Festsetzung gemäß BauGB erfolgt.

Natur und Landschaft

Da Eingriffe im Plangebiet nach derzeitigem Baurecht zulässig sind, entsteht kein Ausgleichserfordernis.

Die vorhandene Hecke auf der Ostseite wird erhalten.

Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Boden, Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlasten und Altablagerungen bekannt.

Aufgrund der Festsetzungen und der geplanten Bebauung wird der vorhandene Parkplatz entfernt, es entsteht eine teilweise Entsiegelung mit positiven Auswirkungen für die natürlichen Funktionen des Bodens.

Emissionen/ Immissionen

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Immissionskonflikte mit dem angrenzenden Gewerbe entstehen dabei nicht, weil es sich dabei um nicht wesentlich störende Betriebe in einem Mischgebiet handelt, die zudem auch heute schon auf die Wohnnutzung in den benachbarten WA-Gebieten Rücksicht nehmen müssen.

Die Verkehrslärmimmissionen liegen gemäß den Lärmkarten des LANUV innerhalb der Orientierungswerte zur DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet werden keine Bodendenkmäler vermutet. Dem Bebauungsplan wird dennoch ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden beigefügt.

9. Umsetzung der Planung

Die Vorhabenträger übernehmen alle Kosten, die die Aufstellung des Bebauungsplanes betreffen und werden die Planung umsetzen.