

## **BEGRÜNDUNG**

Teil A – Städtebauliche Aspekte

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 49.0  
„Neuenhauser Straße in Lohmar-Birk“

Stand: 30.11.2018 mit Änderungen nach Offenlage vom 28.03.2019

## Inhalt

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	3
1.1.	Sicherung und Steuerung der vorhandenen und geplanten Nutzungen .....	3
1.2.	Erschließung .....	3
1.2.1.	Erschließung des Plangebietes.....	3
1.2.2.	Erschließung weiterer Bauflächen westlich des Plangebietes .....	5
1.2.3.	Niederschlagswasserbeseitigung.....	5
2.	Örtliche Verhältnisse .....	6
3.	Planungsrechtliche Situation .....	7
3.1.	Regionalplan .....	7
3.2.	Flächennutzungsplan .....	8
3.3.	Bebauungspläne.....	8
3.4.	<b>Landschaftsplan .....</b>	<b>8</b>
3.5.	Regionales Gewerbeflächenkonzept.....	9
4.	Inhalte des Bebauungsplanes .....	9
4.1.	Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet.....	9
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.3.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	10
4.4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	10
4.5.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	11
4.6.	Fläche und Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
4.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
4.7.1.	Schutz des Bodens (Mutterboden).....	12
4.7.2.	Wasserschutzmaßnahmen .....	12
4.8.	Gestalterische Festsetzungen .....	12
4.8.1.	Werbeanlagen.....	12
4.8.2.	Satteldach.....	12
4.8.3.	Drempel .....	12
4.8.4.	Dachaufbauten und –einschnitte.....	13
4.9.	Hinweise.....	13
4.9.1.	Artenschutz .....	13
4.9.2.	Bauliche Anlagen und Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrt....	13
4.9.3.	Baugrunduntersuchung.....	13
4.9.4.	Bergbau .....	13
4.9.5.	Erdbebenzone.....	13
4.9.6.	Flugsicherung .....	14
4.9.7.	Abfallwirtschaft.....	14
4.9.8.	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>14</b>
5.	Fachplanungen.....	14
6.	Geltungsbereich Bebauungsplan .....	15
7.	Planungskosten.....	15

## **1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die Planung sieht vor, in dem im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich über die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Ansiedlung eines Autohauses sowie den Bau eines Mehrfamilienhauses planungsrechtlich vorzubereiten. Die Erschließung der geplanten Vorhaben erfolgt nicht unmittelbar von der B56 aus, sondern für das geplante Autohaus über die bestehende Zufahrt zum Fernmeldeturm bzw. für die Wohnbebauung über die Zeithstraße. Die Anlieferung von Fahrzeugen für das geplante Autohaus mit Lastzügen ist so organisiert sein, dass ein Be- und Entladen sowie Wenden der Lastzüge auf dem Betriebsgrundstück möglich ist.

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 09.05.2018 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49.0 „Neuenhauser Straße in Lohmar-Birk“ gefasst.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 09.07.2018 und durch Auslegung des Vorentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 25.06.2018 bis 03.08.2018.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden „die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Dieses Planerfordernis ist aus folgenden Gründen gegeben:

### **1.1. Sicherung und Steuerung der vorhandenen und geplanten Nutzungen**

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Innerhalb des geplanten Mischgebietes sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird sichergestellt, dass das Schutzbedürfnis der Wohnnutzung gegenüber gewerblichen Nutzungen (insbesondere Emissionen) beachtet wird.

Durch die geplanten Baumaßnahmen ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Die Grundstücke werden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans neu parzelliert.

### **1.2. Erschließung**

#### **1.2.1. Erschließung des Plangebietes**

Die Planung sieht eine Erschließung des Autohauses über den nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Weg „Auf der Breidemich“ mit einer gemeinsamen Zu- bzw. Ausfahrt auf das Gelände vor.

Die Befahrbarkeit des Weges „Auf der Breidemich“ im Bestand sowie das Wenden von Lastzügen auf dem Grundstück des Autohauses wurden mittels Schleppkurven geprüft. Demzufolge ist die Befahrbarkeit über den vorhandenen Weg „Auf der Breidemich (bisherige Ausbaubreite ca. 3 m) und das Wenden auf dem eigenen Grundstück gewährleistet.

Aus Verkehrssicherheitsgründen wird im Zuge der Errichtung des Autohauses eine Verbreiterung der Ausbaubreite auf die Mindeststraßenraumbreite von 4,75 m (Pkw/Lkw) gemäß RAST06 baulich hergestellt.

Zur Bestimmung der heutigen Verkehrsbelastungen auf dem übergeordneten Straßennetz, der B 56, wurde durch die ISAPLAN Ingenieur GmbH eine Verkehrszählung

über 24 h (Werktag außerhalb der Ferienzeit) auf Höhe der Hausnummer 454 (Neuenhauser Straße) durchgeführt. Mithilfe eines Seitenradarmessgerätes wurde die Querschnittsbelastung in diesem Abschnitt ermittelt. Die Querschnittsbelastung wurde mit 15.395 Kfz und 877 Fahrzeugen > 3,5 t ermittelt. In der morgendlichen Spitzenstunde ist die Verkehrsbelastung Richtung Siegburg höher, in der abendlichen Spitzenstunde die Verkehrsbelastung Richtung Lohmar.

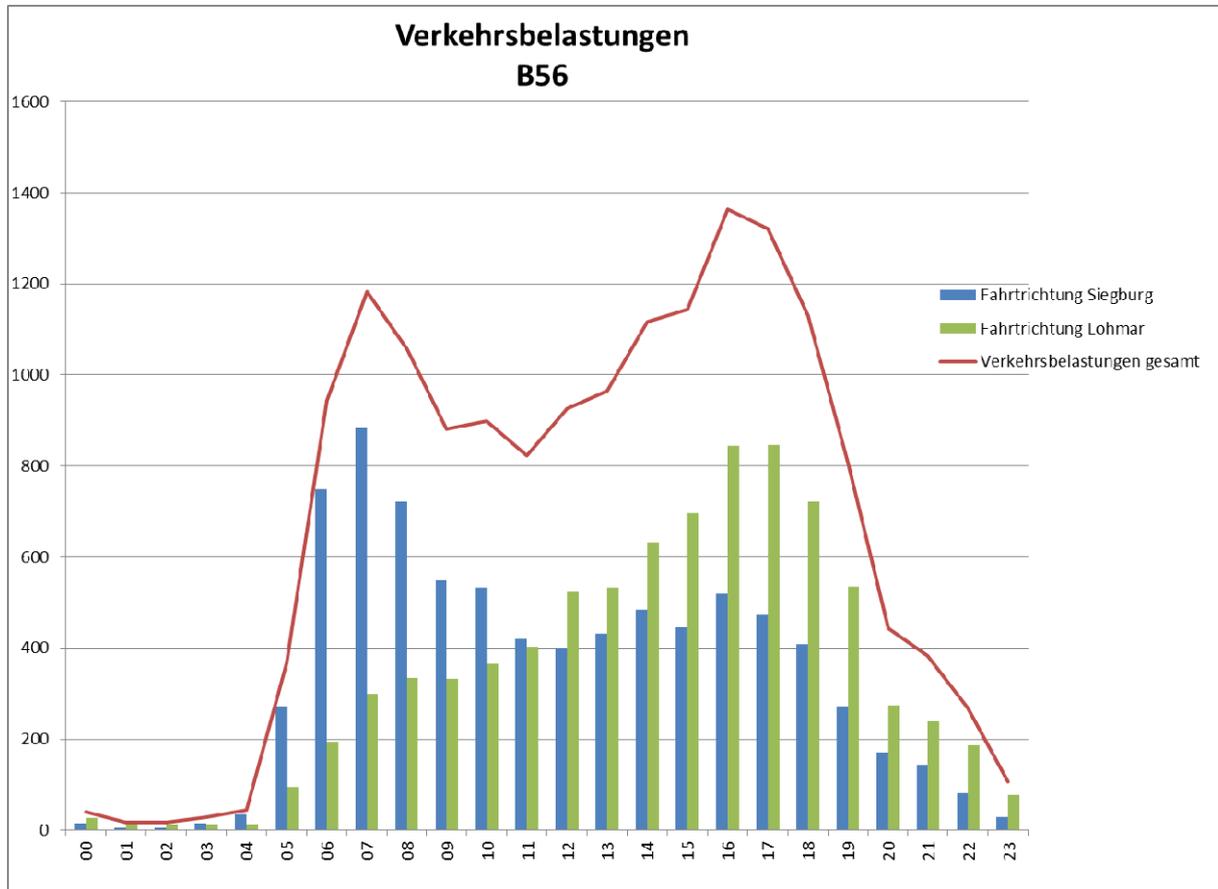


Abbildung 1: Diagramm Verkehrsbelastung B56. Quelle: ISApplan 2017

Anhand der geplanten Flächennutzung erfolgte eine Berechnung der zukünftigen Verkehrserzeugung angelehnt an die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen 2006“ der FGSV. Die hierdurch festgestellten zusätzlichen Verkehrsbelastungen wurden auf das übergeordnete Straßennetz verteilt und auf Basis dieser Daten die Qualität des Verkehrsablaufs am vorfahrtgeregelten Knotenpunkt berechnet. Hierdurch konnten die ersten Abschätzungen des Landesbetriebs Straßen.NRW bestätigt werden. Der Knotenpunkt ohne zusätzliche Linksabbiegespur führt rechnerisch zu einer Qualität des Verkehrsablaufs der Stufe B in der Vormittagsspitze (6.45-7.45 Uhr) und zur Stufe D in der Nachmittagsspitze (16.30-17.30 Uhr). Der Knotenpunkt ist demnach leistungsfähig. Die Ergebnisse wurden mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW im Dezember 2017 abgestimmt. Aus fachplanerischer Sicht ist demnach für die Realisierung des Autohauses der Bau einer Linksabbiegespur auf der B 56 nicht erforderlich.

Die Erschließung des geplanten Mehrfamilienhauses südlich des geplanten Autohauses soll über die Zeithstraße von Süden erfolgen.

### **1.2.2. Erschließung weiterer Bauflächen westlich des Plangebietes**

#### **KLEINE LÖSUNG: ENTWICKLUNG DER IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BEREITS DARGESTELLTEN FLÄCHEN (MISCHGEBIET)**

Sollten sich zukünftig weitere Entwicklungen auf dem im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiet ergeben, so ist nach derzeitiger Einschätzung, neben dem Bau einer zusätzlichen Linksabbiegespur auf der B 56, die Aufweitung des Straßenquerschnitts der vorhandenen Wegeparzelle „Auf der Breidemich“ auf eine Breite von 6,50 m (Fahrbahn) mit beidseitigen Geh- und Radwegen von jeweils 2,5 m Breite notwendig („Kleine Lösung“). Durch die Aufweitungen der Straßenprofile der B 56 und des Weges „Auf der Breidemich“ müssen angrenzende Grundstücke, auch im Plangebiet, in Anspruch genommen werden.

#### **GROSSE LÖSUNG: ENTWICKLUNG GEWERBLICHER FLÄCHEN NACH ERFOLGTER NEUAUSWEISUNG IM REGIONALPLAN**

Im Falle einer Realisierung der im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans diskutierten, westlich gelegenen gewerblichen Potentialfläche („große Lösung“) wird nach derzeitigen Erkenntnissen die Regelung des Knotenpunktes B 56/„Auf der Breidemich“ mittels Lichtsignalanlage notwendig. Dies führt mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer weiteren Aufweitung des Weges „Auf der Breidemich“, um getrennte Aufstellflächen für Links- und Rechtseinbieger zu ermöglichen. Für Fußgänger ist das gesicherte Queren über die B 56 herzustellen.

Die für den künftigen Straßenausbau zu sichernden Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie müssen eigentumsrechtlich der Stadt Lohmar übertragen werden.

### **1.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung**

In Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse ist der Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer Vorrang einzuräumen.

Für das Vorhaben „Autohaus“ soll für das Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen eine Versickerungsrigole im südlichen Grundstücksteil hergestellt werden. Die Dachfläche wird direkt an die Rigole angeschlossen. Das Oberflächenwasser der befahrbaren Flächen wird über eine Sedimentationsfilteranlage geführt. Die Sedimentationsfilteranlage ist geeignet, eventuellen Schadstoffeintrag im Bereich der befahrbaren Flächen herauszufiltern, bevor das Wasser die Versickerungsrigole erreicht. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund wird ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gestellt.

Die Entwässerungskonzepte der geplanten Vorhaben werden mit dem Tiefbauamt der Stadt Lohmar abgestimmt. In der Verkehrsfläche der B 56 verläuft ein Schmutzwasserkanal in Richtung Siegburg.

## 2. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Heide und Birk, westlich der B56. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke Gemarkung Inger, Flur 12 Flurstücke 139 und 140.

Die Flurstücke 139 und 140 sind in einer maximalen Grundstückstiefe von ca. 30 m (bezogen auf die B 56) mit einem Gebäude im Norden und zwei Gebäuden im Süden (Haupt- und Nebengebäude) locker bebaut. Ein ca. 20 m breiter Grundstücksstreifen parallel zur westlichen Plangebietsgrenze wird landwirtschaftlich genutzt.

Auf dem Flurstück 139 (Neuenhauser Straße 3) ist ein Wohnhaus vorhanden, das von Norden über den Weg „Auf der Breidemich“ südlich des Fernsehturms erschlossen wird. Die östlichen bzw. südlichen Grundstücksteile werden als Hausgarten genutzt. Hier sind großkronige Bäume (Walnussbäume, Buchen) sowie Obstbäume vorhanden. Auf dem Flurstück 140 (Neuenhauser Straße 1) ist ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten im Kreuzungsbereich zur Zeithstraße sowie ein Nebengebäude westlich des Haupthauses vorhanden, die über die Bundesstraße erschlossen werden. Auch hier wird der südliche Grundstücksteil als Hausgarten genutzt.

Die Ortsdurchfahrt der B 56 liegt ca. 35 m südlich des Knotenpunktes des einmündenden Weges „Auf der Breidemich“ auf die Bundesstraße. Die B 56 steigt in nördlicher Richtung an.

Unmittelbar südlich der Einmündung des Weges „Auf der Breidemich“ befindet sich in Fahrtrichtung Siegburg eine Bushaltestelle. Entlang der B 56 verlaufen im Bereich des Plangebietes beidseitig Geh- und Radwege und im nördlichen Abschnitt versetzt angeordnete Baumreihen.

Der Weg „Auf der Breidemich“ ist in einer Breite von ca. 3 m ausgebaut. Die Wegeparzelle (Flurstück 138) weist eine Breite von ca. 7,5 m auf.

Südlich des Plangebiets verläuft der Auelsbach, nördlich – in größerer Entfernung – der Breidenbach. Nördlich befindet sich das Betriebsgelände des Fernmeldeturms (Sendemast) Birk.

Das Gelände im Plangebiet. fällt von Osten nach Westen bzw. von Norden nach Süden um ca. 4 %.

Das Plangebiet liegt innerhalb bzw. in der Nähe folgender Räume:

- Landschaftsraum Neunkirchen-Seelscheider Hochflächen
- Naturraum NR-338 Bergische Hochflächen, Großlandschaft: Bergisches Land
- Naturpark Bergisches Land
- Verbundfläche VB-K-5109-008  
Jabach- und Auelsbach-Talsysteme mit Hangwäldern bei Lohmar
- Biotopkatasterfläche BK-5109-102  
Oberer Abschnitt des Auelsbaches zwischen Heide und Schreck

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1. Regionalplan

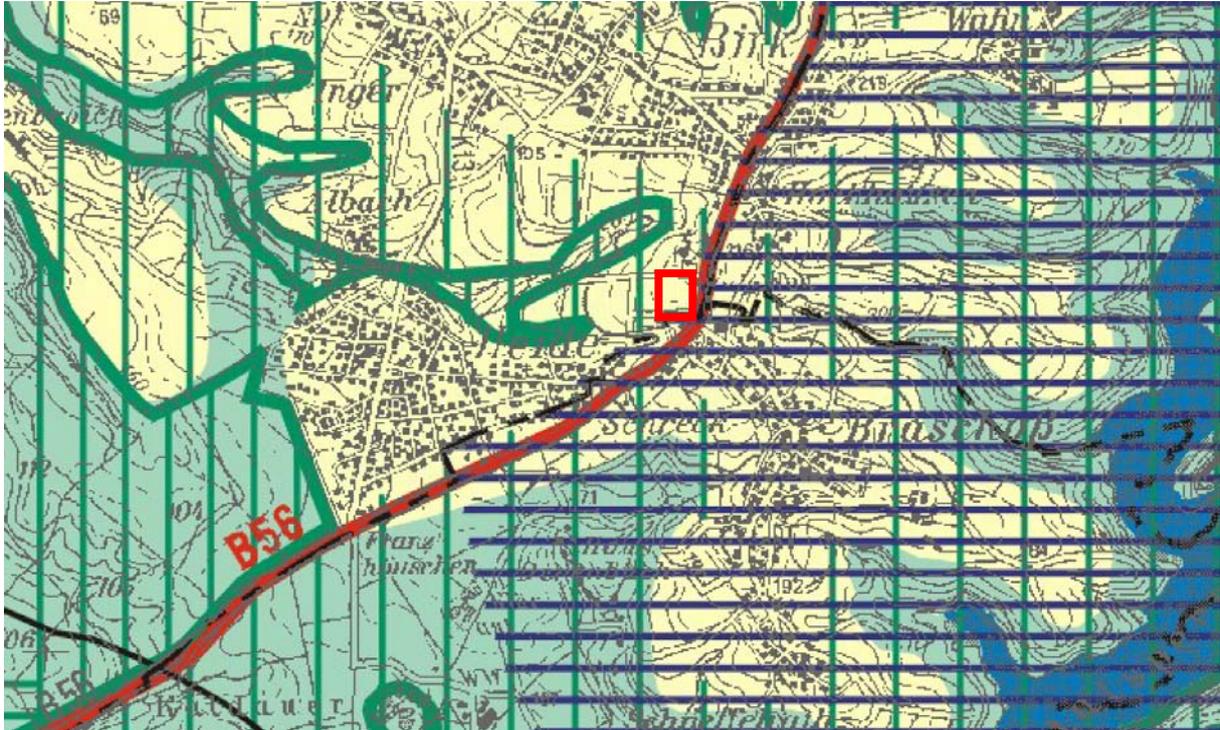


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan. Quelle: Bezirksregierung Köln  
(Plangebiet mit rotem Rechteck markiert)

Das Plangebiet – wie die Ortsteile Birk und Heide generell - ist im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt.

Als Freiraumfunktion ist „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ im Bereich zwischen den Ortsteilen Birk und Heide festgelegt. Diese Festlegung setzt sich östlich der B56 fort.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar.

Innerhalb des dargestellten Mischgebietes sind insbesondere Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Darunter fallen auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe.



Auszug aus dem FNP = MI

### 3.3. Bebauungspläne

Es sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans vorhanden.

### 3.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 7 „Siegburg – Troisdorf – Sankt Augustin“ und unterliegt dem Landschaftsschutz. Da

das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist und der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, tritt der Landschaftsplan gem. § 20 Absatz 3 LNatSchG für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans außer Kraft.

### **3.5. Regionales Gewerbeflächenkonzept**

Westlich an das Plangebiet grenzt eine gewerbliche Potentialfläche an, die im Rahmen des regionalen Gewerbeflächenkonzeptes des Rhein-Sieg-Kreises (in Abstimmung mit der Bezirksregierung) untersucht wird.

## **4. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet**

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, in dem die geplanten Nutzungen „Autohaus“ als gewerbliche Nutzung (Werkstatt) mit nicht-großflächigem Einzelhandel (Ausstellung und Verkauf von Pkw) und „Wohnen“ allgemein zulässig sind. Zur räumlichen Zonierung zwischen der überwiegend gewerblichen Nutzung im nördlichen Plangebiet (MI.1) und der überwiegenden Wohnnutzung im südlichen Plangebiet (MI.2) ist eine 5 – 8 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe unten) festgesetzt.

Das geplante Autohaus orientiert Ausstellungsflächen mit Schaufenstern zur Bundesstraße, im westlichen Gebäudeteil befinden sich Werkstätten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind, insbesondere zur B 56 bzw. der Zufahrt „Auf der Breidemich“ orientiert, Flächen zur Fahrzeugpräsentation vorgesehen. Circa 30 Stellplätze sind für Kunden und Mitarbeiter vorgesehen.

Das bestehende Wohngebäude (Neuenhauser Straße 3) nördlich des geplanten Autohauses genießt Bestandsschutz. Die Umnutzung in Büroflächen bzw. in Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ist - insbesondere nach Realisierung der festgesetzten Verkehrsfläche - wahrscheinlich.

Nicht zulässig ist die Errichtung von Gartenbaubetrieben, weil der gut erschlossene Standort insbesondere für gewerbliche Nutzungen, die im Gegensatz zu Gartenbaubetrieben im Außenbereich nicht privilegiert sind, gesichert werden soll. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauVNO sind mit Rücksicht auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig bzw. in den übrigen Bereichen als ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist das festgesetzte Mischgebiet zonierte:

- in einen nördlichen Teilbereich MI.1 mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 bzw.

- in einen südlichen Teilbereich MI.2 mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 1,0.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Im nördlichen Teilbereich MI.1 ist eine maximale Gebäudehöhe über Gelände von 11 m festgesetzt, so dass die maximale Höhe der Attika des festgesetzten Flachdaches den maximalen Firsthöhen der vorhandenen Wohnhäuser entspricht. Durch die Festsetzung ist die notwendige Höhe für den Werkstattbereich bzw. ein Emporengeschoss für Büro- und Personalräume umsetzbar.

Im südlichen Teilbereich entsprechen die Festsetzung maximal II-geschossiger Baukörper und die festgesetzte Dachform Satteldach der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Die Firsthöhe ist mit maximal rd. 11 m über Gelände festgesetzt. Die Firsthöhe der östlich gelegenen, vorhandenen Nachbarbebauung im Plangebiet liegt bei circa 8,0 m über Gelände, wobei das Gelände hier ca. 1 m höher liegt. Südlich der Zeitstraße (Gemeindegebiet der Stadt Siegburg) liegt die Firsthöhe der Nachbarbebauung bei ca. 11 m über Gelände.

#### **4.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Für das geplante Autohaus ist ein Baufeld mit einer Fläche von rd. 1.000 qm festgesetzt. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Ausstellungsflächen, Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden, Zufahrten und Zuwege sowie sonstige Nebenanlagen, wie befestigte Flächen für Wertstoffbehälter, zulässig.

Das Baufeld für das geplante Mehrfamilienhaus mit maximal 3 Wohneinheiten umfasst eine Fläche von 180 qm. Das Baufeld ist aufgrund der Orientierung weit von der Zeithstraße abgerückt (ca. 14 m), um eine Südorientierung der Hausgärten zu ermöglichen. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere die geplanten ebenerdigen Stellplätze und deren Zuwegung im nördlichen Grundstücksteil zulässig. Für jede Wohnung werden zwei Stellplätze vorgesehen.

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 2 i. V. mit § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Terrassen mit ihren Überdachungen sowie Balkone die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten dürfen.

Die vorhandene Wohnbebauung an der Neuenhauser Straße 1 wird durch das festgesetzte Baufenster gesichert. Entwicklungsmöglichkeiten sind im Rahmen der Festsetzungen möglich.

#### **4.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In Wohngebäuden sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig, insbesondere um den Stellplatzbedarf bzw. die planbedingten Verkehre über die Zeitstraße zu begrenzen.

#### **4.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Die durch den Betrieb des Autohauses zu erwartenden Geräuschemissionen unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Beurteilungszeitraum „tags“, so dass keine unzulässigen Geräuschemissionen zu erwarten sind. Im Beurteilungszeitraum „nachts“ ist der Betrieb des Autohauses nicht vorgesehen.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch Verkehr, ausgehend von der B 56 ein. An den Fassaden des geplanten Wohngebäudes sind tags Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) zu erwarten, nachts liegen die Beurteilungspegel bei Werten von bis zu 51 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte für Mischgebiete um lediglich 1 dB(A) überschritten.

Für die gewerblich genutzten Gebäude sind maximal die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich IV zu erfüllen. Für das geplante Wohngebäude sind unter Berücksichtigung der Anforderung zum Schutz des Nachtschlafes ebenfalls die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich IV zu beachten. Da in den oberen Geschossen nachts Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) auftreten können, müssen Schlafräume mit Fenstern in den Ostfassaden mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden, so dass eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.

#### **4.6. Fläche und Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB festgesetzte Fläche ist flächendeckend mit lebensraumtypischen Gehölzen der Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen und langfristig zu erhalten. Die Liste bietet Auswahlmöglichkeiten, es darf aber nicht nur eine Art gepflanzt werden. Der Pflanzabstand darf 1,5 m x 1,5 m nicht überschreiten. Der Anteil der Bäume wird auf mindestens 20 % festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zusätzlich der vorhandene Walnussbaum zu erhalten.

#### **4.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49.0 „Neuenhauser Straße in Lohmar-Birk“ sind bei Realisierung der Planvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die ein rechnerisches Defizit von 53.892 ökologischen Wertpunkten (ÖW) für Eingriffe in Biotope und von 7.824 Boden-Wertpunkten (BW) für Eingriffe in den Boden nach den zugrunde gelegten ökologischen Bewertungsverfahren hervorrufen. Die Kompensation der im Bebauungsplangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Lohmar. Die Stadt Lohmar stellt 53.892 ökologische Wertpunkte (ÖW) für Eingriffe in Biotope und in den Boden von 7.824 Boden-Wertpunkten (BW) aus der Maßnahme „Jabachtal“ zur Ver-

fügung. Die Belange Biotope und Boden werden hierbei nicht summiert. Der Ausgleich erfolgt komplementär (siehe Teil B – Umweltbericht).

#### **4.7.1. Schutz des Bodens (Mutterboden)**

Gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Nicht mehr benötigter Aushub ist sachgerecht zu entsorgen. Im Rahmen der Baureifmachung anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### **4.7.2. Wasserschutzmaßnahmen**

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorzusehen. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

### **4.8. Gestalterische Festsetzungen**

#### **4.8.1. Werbeanlagen**

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Beleuchtung ist zur Bundesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

Grundsätzlich dürfen bauliche Anlagen und Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Hinweis).

#### **4.8.2. Satteldach**

Um das Ortsbild einheitlich zu gestalten, sind im MI.2 als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 15° bis 48° sowie das Dachmaterial (Ziegel) und die Dachfarbe (anthrazit bis schwarz) festgesetzt. Im Umfeld gibt es bisher keine roten oder farbigen Dächer. Metalleindeckungen sind aufgrund der Nähe zum Flughafen Köln/Bonn sowie zur Wasserschutzzone unzulässig.

#### **4.8.3. Drempe**

Die Beschränkung von Drempe auf Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss soll verhindern, dass von den mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzten Gebäuden räumlich Wirkungen von drei oder mehr Vollgeschossen ausgehen.

#### **4.8.4. Dachaufbauten und –einschnitte**

Die Festsetzungen zur Beschränkung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln haben die Entwicklung einer ruhigen Dachlandschaft zum Ziel.

#### **4.9. Hinweise**

##### **4.9.1. Artenschutz**

Planungsrelevante Arten sind nach derzeitigem Stand vom Vorhaben nicht betroffen. Unter der Berücksichtigung zeitlicher Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG auf für die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten nicht ausgelöst.

##### **4.9.2. Bauliche Anlagen und Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrt**

Bauliche Anlagen und Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

##### **4.9.3. Baugrunduntersuchung**

Aus **hydro ingenieur**geologischer Sicht ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Die Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung gering verschmutzten Niederschlagswasser sind zu prüfen.

##### **4.9.4. Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Hochhausen“ sowie über dem auf Kupfererz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Skalitz“. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.

##### **4.9.5. Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 in der Untergrundklasse **R. 4** ~~gemäß der Karte der Erdbebenzonen und der geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein – Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).~~ Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. ~~Erdbebenzone 0 bedeutet, dass hier normalerweise keine zusätzlichen Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich sind.~~ Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

#### 4.9.6. Flugsicherung

Durch die Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz formal berührt. Betroffen sind Flugsicherungseinrichtungen am Flughafen Köln/Bonn.

Aufgrund der Art, der Höhe und der Entfernung wurden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

#### 4.9.7. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus der Annahme, dass im Recyclingmaterial oder in industriellen Nebenprodukten Stoffe enthalten sind, die bei Auswaschung, z.B. durch Niederschlagswasser, zu einer dauernden oder nicht unerheblichen schädlichen Veränderung der Gewässerbeschaffenheit führen können.

An den Einbau werden immer Anforderungen gestellt. Diese sind durch Erlasse des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV NRW) und des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr (MWMEV NRW) geregelt.

Grundsätzlich ausgeschlossen ist der Einbau oder die Verwendung im Bereich von Niederschlagswasserversickerungsanlagen (z.B. Mulden und Rigolen).

#### 4.9.8. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planbereich. Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### 5. Fachplanungen

Folgende Fachplanungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt:

- Artenschutzprüfung Stufe 1, ~~Landschaftspflegerischer Fachbeitrag~~: Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht (Stand: Oktober 2018)
- ~~Landschaftspflegerischer Fachbeitrag~~: Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht (Stand: März 2019)
- Erschließungskonzept Autohaus in Abstimmung mit Straßen.NRW und Stadt Lohmar: ISApplan (Stand: Dezember 2017)
- Immissionsschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm): ACCON Consult, Köln (Stand: Oktober 2018)
- ~~Versickerungsgutachten zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund~~ ~~Geohydrologisches Gutachten~~ : Umwelt & Baugrund Consult, Overath (Stand: 04.12.2018)

## 6. Geltungsbereich Bebauungsplan

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 6.350 qm.

<b>Mischgebiet - MI</b>		<b>5.930 qm</b>	
- Autohaus (GRZ 0,6/GFZ 1,0)	3.987 qm		
- Wohnhaus geplant (GRZ 0,4/GFZ 1,0)	914 qm		
- Wohnhaus vorhanden (GRZ 0,4/GFZ 1,0)	1.029 qm		
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>		<b>416 qm</b>	
<b>Plangebiet gesamt</b>			<b>6.346 qm</b>

## 7. Planungskosten

Durch die Aufstellung der Bauleitplanung entstehen der Stadt Lohmar im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Planungskosten für einen Straßenentwurf des Knotenpunktes B 56 / Auf der Breidemich, um die Erschließung der im Rahmen der Regionalplanaufstellung diskutierten gewerblichen Potentialfläche zu ermöglichen.

Ende Begründung