

Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 64 „Donrath“

Beteiligung gem. § 3 (1) i.V.m. § 4 (1) BauGB

ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT:

		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor-schlag
1	mit Schreiben vom 08.03.2017	Ich beantrage, das die Stadt Lohmar zeitnah dafür Sorge trägt, das der Grundstückseigentümer ein qualifiziertes Bodengutachten vorlegt, welches nicht nur vermischte Bodenproben aus den Erddämmen auf dem Grundstück sondern auch unvermischte Bodenproben aus dem unmittelbaren Bereich des Sägewerks berücksichtigt.	Aufgrund der entsprechenden Verfügungen der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises, die an den Grundstückseigentümer ergangen sind, ist die erforderliche Begutachtung erfolgt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2 2.1	mit Schreiben vom 01.04.2017	Die Verkehrssituation in der Donrather Straße ist schon jetzt während der Hauptverkehrszeiten stark überlastet. Durch den hohen Durchgangsverkehr und die parkenden Fahrzeuge am Straßenrand ist das Ein- und Ausfahren aus der eigenen Einfahrt schon jetzt schwierig. Ein öffentlich genutzter Parkplatz und die Zulieferung eines Supermarktes direkt gegenüber würde das noch um ein Vielfaches verschlimmern. Desweiteren könnte es am Ortseingang zu Stauungen kommen. Erst recht wenn zusätzlich auch noch	Nach der vollständigen Umsetzung der Neubebauung, die der Bebauungsplan zulässt können maximal 590 Fahrzeuge am Tag/ 148 Fahrzeuge in der Spitzenstunde an zusätzlichem Quell- und Zielverkehrsaufkommen entstehen. Von der Spitzenbelastung entfallen 112 Fahrzeuge auf den Knoten Donrather Straße/ B 484, 36 Fahrzeuge nutzen ausfahrend den Bypass an der Donrather Kreuzung B 484/ L 208. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob hierdurch eine Anpassung der Signalsteuerung	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

		über 70 weitere Wohneinheiten darüber erschlossen werden.	des Knotens Donrather Straße/ B 484 erforderlich wird.	
2.2		Gegenverkehr kann jetzt schon schwer ausweichen. Die Erschließung eines Parkplatzes und weiterer Wohneinheiten über eine solche Engstelle halten wir daher für sehr problematisch.	Die Fahrbahnbreite der Donrather Straße entspricht mit 5,50 m den Anforderungen einer Anliegerstraße für bis zu 1.000 Kfz./Stunde (RASt 06, Nr. 5.2.2). Das Verkehrsaufkommen beträgt im Bestand max. 130 Kfz./Stunde und in der Prognose 210 Kfz./Stunde. Der Straßenquerschnitt ist somit ausreichend für das zu erwartende Verkehrsaufkommen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2.3		Auch sehen wir eine Gefahr darin einen Bolzplatz und einen Kinderspielplatz über einen Parkplatz erreichen zu müssen. (...)	Die vorhandene Zuwegung von der Donrather Straße liegt neben dem geplanten Parkplatz und bleibt bestehen. Der Zugang erfolgt nicht über den Parkplatz.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2.4		Eine derartig hohe Versiegelung von Flächen führt bei nicht ausreichend angelegter Entwässerung und bei Starkregen, wie er immer häufiger auftritt, zu Überschwemmungen.	Gemäß der Stellungnahme des Aggerverbandes vom 30.03.2017 ist die Kapazität des Kanalnetzes für die Baugebietsentwässerung hinreichend. Es besteht von daher keine Veranlassung, den zulässigen Versiegelungsgrad unter die nach der BauNVO vorgesehenen Höchstgrenzen zu mindern.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2.5		Das zwischen Bolzplatz und Donrather Straße entstandene zusätzliche Baufenster ist ebenfalls fragwürdig. Geme möchten auch wir den Donrather Grill hier erhalten, zweifeln aber daran, dass der Betreiber einen Neubau mitten auf dem Platz umsetzen will oder kann. Zumal die	Der Imbissbetrieb nutzt derzeit einen Standort, an dem er keine Entwicklungsmöglichkeiten hat. Die Planung ermöglicht künftig einen größeren Gastraum und/oder wettergeschützten Freisitz. Es besteht kein Erfordernis, Speisen auf dem Parkplatz zu	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

2.6		<p>Kundschaft dann wohl nicht mehr so zahlreich erscheinen wird wie jetzt. Wer will schon seine Pommes auf einem Parkplatz essen. (...)</p> <p>Der dörfliche Charakter von Donrath verträgt auch keine dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser. So etwas gibt es hier bisher nicht. Zumal es sich ja in der Realität sogar um vier Geschosse handelt, auch wenn das Staffelgeschoß rechnerisch nicht dazugezählt wird ist nachher trotzdem da.</p> <p>(...) Beschränken Sie Ihren Bebauungsplan auf die Flächen des ehemaligen Sägewerkes und die der Firma Overath mit einer ausgewogenen Aufteilung in Ein- bis Zweifamilienhäuser.</p>	<p>verzehren. Die Planung liegt nach dem Bekunden des Betreibers in dessen Interesse.</p> <p>Es ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Schaffung von Wohnraum städtebaulich erforderlich, Wohnungsbaustandorte in einer jeweils angemessenen Dichte zu nutzen. Der Standortbereich an der B 484, der für den Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, grenzt an keiner Stelle unmittelbar an eine Einfamilienhausbebauung und ist von daher für eine maßstäblich größere Bebauung prädestiniert. Eine höchstens zweigeschossige Bebauung bildet zur Donrather Straße hin einen maßstäblich angepassten Übergangsbereich zur dort vorhandenen Bebauung aus. Die Einfamilienhäuser an der Steinackerstraße sind von den geplanten Mehrfamilienhäusern ca. 60 m entfernt und durch die B 484, die hier als stadträumliche Zäsur wirkt, deutlich vom Plangebiet abgesetzt.</p> <p>Eine für die Umgebung angemessene Nachverdichtung schließt ohnehin nicht von vorne herein aus, was es bisher in der Umgebung noch nicht gibt. Sofern die Stellungnahme sinngemäß auf einen Gebietserhaltungsanspruch zielt, der nur Einfamilienhäuser erlauben soll, ist die diesbezügliche Rechtsprechung dem entgegenzuhalten. Das Heranrücken einer Planung,</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
-----	--	---	---	--

			<p>die Mehrfamilienhäuser vorsieht an benachbarte Einfamilienhäuser löst als solche keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Nachbarbebauung aus (Hess. VGH, Urteil v. 07.04.2014, 3 C 914/13. N.; OVG NRW, Beschl. v. 13.11.2015, 7 B 1093/15).</p> <p>Um eine für die Ortslage angemessene Nutzungsdichte zu erreichen, wird zusätzlich zu den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) die Zahl der möglichen zusätzlichen Wohneinheiten auf 70 WE begrenzt.</p>	
--	--	--	--	--

ANREGUNGEN DER NACHBARGEMEINDEN:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor- schlag
-	-	-	-	-

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor-schlag
1	Aggerverband, mit Schreiben vom 30.03.2017			
1.1		Innerhalb des Planungsgebietes verläuft im Norden der verrohrte Karpenbach und Teile des Geländes sind als gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Agger ausgewiesen. Ich weise darauf hin, dass, sollte hier gebaut werden, gemäß § 78 WHG die Verpflichtung besteht den verloren gehenden Retentionsraum umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.	Der Retentionsausgleich wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses in Verbindung mit Hinweisen zu dem mindestens zu schaffenden Volumen (Ersatzbereich), gesichert. Die bauliche Inanspruchnahme des jetzigen Überschwemmungsgebietes ist gemäß § 78 WHG erst nach Vorliegen der Retentionswirkung des Ersatzbereiches zulässig. Die Festsetzungen ersetzen nicht die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
1.2		Darüber hinaus ist darauf zu achten, besonders im Bereich des jetzigen Überschwemmungsgebietes, nur hochwasserangepasst zu bauen.	Für das Hochwasserrisikogebiet der Agger werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) des Baugesetzbuchs Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschosse, sowie zur hochwassersicheren Ausführung von Kellern und Tiefgaragen getroffen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
1.3		Aus meiner Sicht wäre eine Offenlegung des Bachlaufes im Bereich des Spielplatzes und der angrenzenden Grünfläche wünschenswert.	Dies ist bereits erfolgt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
1.4		Auch wenn dies derzeit nicht angestrebt werden sollte bitte ich darum, überbaubare Flächen erst in einem Mindestabstand von	Gemäß § 31 des Wassergesetzes NRW ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m neben dem Gewässer zu beachten. Dieser wird in	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor-schlag
1.5		<p>5m zum Gewässer auszuweisen um die Option einer zukünftigen Gewässeroffenlegung zu erhalten. Ergänzend sollte festgelegt werden, dass innerhalb dieser 5m auch andere Geländeänderungen (z. B. Anschüttungen für Terrassen, Parkplätze o.ä.) sowie die Errichtung von Anlagen (u .a. auch Stützmauern) nicht gestattet sind.</p> <p>Unsererseits wäre es wünschenswert, den ggf. erforderlichen ökologischen Ausgleich zusammen mit dem Retentionsraumausgleich, falls möglich, in Kooperation mit dem Aggerverband (Fachbereich Gewässerentwicklung) als kombinierte Maßnahme an dem direkt dem Planungsgebiet gegenüberliegenden Aggerufer bei Heppenberg umzusetzen.</p>	<p>den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Für den verrohrten Abschnitt kann jedoch kein Bebauungsverbot festgesetzt werden, weil es bestandsgeschützte Bausubstanz gibt und auch das grundsätzliche Bauverbot des § 31 WG NRW in Gewässerrandstreifen hier nicht anwendbar ist. Überbaubare Grundstücksflächen werden im Gewässerrandstreifen nicht festgesetzt.</p> <p>Ein ökologischer Ausgleich ist im Planverfahren nicht vorgesehen, weil die Eingriffe bereits vor Planaufstellung zulässig waren. Der Retentionsraumausgleich soll im Plangebiet erfolgen, da hier die Grundstücksverfügbarkeit besser gesichert werden kann.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
1.6		Aus Sicht der Abwasserbehandlung bestehen keine Bedenken, da die Fläche im Netzplan der Kläranlage Donrath enthalten ist.	Nicht erforderlich	Kenntnisnahme

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor- schlag
2	Bezirksregierung Köln Dez. 32, mit Schreiben vom 02.03.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass die Verpflichtung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 IV BauGB und zur Vorlage nach § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) für alle Bauleitpläne gilt. Eine Vorlage bei der Bezirksplanungsbehörde entfällt nach § 32 VI LPIG nur, wenn ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.	Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz wurde durch die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 08.06.2017 bestätigt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2.1				
2.2		Außerdem möchte ich Sie darauf hinweisen, dass meines Wissens das Plangebiet kleinflächig das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Agger betrifft.	Siehe oben, Nr. 1.1	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3	Bezirksregierung Köln, Dez. 33, mit Schreiben vom 15.03.2017	Keine Bedenken	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme.
4	Biostation Rhein- Sieg, mit Schreiben vom 02.03.2017	Uns liegen für den Planbereich keine Daten zu Vorkommen planungsrelevanten Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten vor.	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor-schlag
5	DFS Deutsche Flug-sicherung GmbH, mit Schreiben vom 31.03.2017	Keine Bedenken und Anregungen	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme
6	Landesbetrieb Wald und Holz NRW, mit Schreiben vom 12.01.2017	Es werden keine Anregungen vorgetragen.	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme
7	Geologischer Dienst NRW, mit Schreiben vom 29.03.2017	Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Erdbebenzone 0. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen oder Kaufhäuser.	Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
8	IHK Bonn/ Rhein-Sieg, mit Schreiben vom 28.03.2017	Keine Bedenken	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor- schlag
9	Landesbetrieb Wald und Holz, mit Schreiben vom 02.03.2017	Keine Bedenken	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme
10	Landwirtschaftskammer NRW, mit Schreiben vom 28.03.2017	Keine Bedenken	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme
11	Rhein-Sieg-Kreis, mit Schreiben vom 29.03.2017	<u>Natur- und Landschaftsschutz</u>		
11.1		Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die in der Artenschutzprüfung (ASP) beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen VM1 bis VM5 eingehalten werden. Die Ergebnisse der Baum- und Gebäudekontrolle sind vor Umsetzung der Planung mitzuteilen.	Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind über den § 44 BNatSchG rechtlich geregelt. Die benannten Maßnahmen VM 1 bis VM 5 sind aufgrund der Bestimmungen des BNatSchG unmittelbar zu beachten. Festsetzungen nach BauGB sind daher nicht erforderlich, auf die Maßnahmen wird jedoch im Bebauungsplan hingewiesen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
11.2		Es wäre wünschenswert, im weiteren Verfahren noch Aussagen zu treffen, ob der zu entfernende Erdwall durch eventuelle Höhlen etc. einen potentiellen Lebensraum für geschützte Tierarten darstellt. Bislang fehlen in der ASP jegliche Aussagen in Bezug auf den Erdwall .	Die ASP wird zu diesem Punkt noch redaktionell ergänzt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor-schlag
11.3		Darüber hinaus sind aufgrund der unmittelbaren Nähe des FFH-Gebietes „Agger“ (weniger als 20 Meter) grundsätzliche Aussagen zur FFH-Verträglichkeit der Planung zu treffen.	Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde im September 2017 erstellt. Die Planung ist FFH-verträglich.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
11.4		<p><u>Gewässerschutz</u></p> <p><u>Überschwemmungsgebiet</u> Das Plangebiet liegt zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Agger. Das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet ist in der Planung gemäß Baugesetzbuch sowie entsprechend den Vorgaben aus der Hochwasserrisikomanagementplanung darzustellen.</p>	Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
11.5		Gemäß § 78 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist eine Ausweisung von neuen Baugebieten nicht zulässig. Nach § 78 (2) WHG kann ausnahmsweise eine Ausweisung zu gelassen werden, wenn keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind, der	Die angegebene Rechtsgrundlage des § 78 Abs. 2 WHG ist hier nicht anzuwenden, weil der Bebauungsplan überhaupt keine neuen Baugebiete ausweist. Er überplant vielmehr bestehende Baugebiete im Innenbereich (§ 34 BauGB). Diese Auslegung des § 78 Abs. 1 WHG wird durch die Neuformulierung in der Novelle 2017 dadurch klargestellt, dass die Bestimmungen der Abs. 1 und 2 künftig ausdrücklich nur auf die Ausweisung neuer Baugebiete <i>im Außenbereich</i> anwendbar sind. Die künftige Bebauung muss unabhängig von dem oben	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor- schlag
11.6		<p>Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind, die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Für eine Ausnahme sind die vorgegebenen Vorgaben unter § 78 (2) zu erfüllen.</p>	<p>dargestellten Sachverhalt die Bestimmungen des § 78 Abs. 3 WHG erfüllen, sie ist auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nur genehmigungsfähig, wenn sie die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird.</p> <p>Soweit hierfür Rechtsgrundlagen nach § 9 BauGB bestehen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen um die oben stehenden Voraussetzungen zu gewährleisten (s. auch Nr. 1.1, Aggerverband).</p> <p>Nach der Umsetzung der Planung ändert sich die faktische Grenze des Überschwemmungsgebietes, gemäß § 76 Abs. 2 WHG ist die festgesetzte Grenze des Überschwemmungsgebietes anzupassen.</p>	
		<p><u>Hochwasserrisiko</u></p> <p>Der Planungsbereich ist bereits bei einer Hochwassergefahr (HQhäufig, entspricht ungefähr einem statistischen 10-jährigen Ereignis) betroffen, siehe</p>	<p>Im Planentwurf wird das Hochwasserrisiko-gebiet für den extremen Hochwasserfall nachrichtlich übernommen. Die Festsetzungen zur Anpassung der geplanten</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor-schlag
11.7		Hochwassergefahrkarten/- risikokarten für den Bereich Lohmar-Donrath.	Bebauung an den Hochwasserfall werden auf den Risikofall bezogen.	
		<u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen werden, nach Maßgabe des § 55 (2) WHG zu beseitigen. Für die Versickerungsanlagen bzw. die Einleitungen in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein ~ Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu beantragen.	Das gesamte Plangebiet war vor dem 01.01.1996 bebaut und an die Kanalisation angeschlossen. Daher wird eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht vorgesehen. Aufgrund der Altlastenproblematik und hoher Grundwasserstände im unmittelbaren Abstrombereich der Agger besteht auch nur eine sehr eingeschränkte Versickerungseignung.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
11.8		<u>Altlasten</u> Im Plangebiet wurde im Rahmen einer systematischen Altstandorterhebung für das Stadtgebiet Lohmar ein Altstandort ermittelt und im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises mit der Registriernummer 5109/2040-0 erfasst (...). Bei dem Altstandort handelt es um ein ehemaliges Sägewerk, welches bis ca. 2010 betrieben worden ist. Aufgrund dieser Vornutzungen sind nutzungsbedingte Bodenbelastungen nicht auszuschließen. Umweltgeologische Informationen bzw. Gutachten liegen dem Rhein-Sieg-Kreis für das	Die erforderlichen Untersuchungen sind erfolgt. Vor einer Neubebauung erfolgt eine nutzungsbezogene Sanierung gemäß den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor- schlag
		<p>Altstandortgelände nicht vor, so dass zum heutigen Zeitpunkt keine Beurteilung hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen und die Auswirkungen auf die Planungen erfolgen können. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist es erforderlich, dass die Stadt Lohmar als Planungsträgerin dem Bodenbelastungsverdacht nachgeht und hinreichend überprüft. Gemäß dem sog. bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip sind in der Bauleitplanung insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und auch bei bestehenden Bebauungsplänen (gemäß § 1 Abs. 6 BauGB) zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird es für erforderlich gehalten, eine orientierende Untersuchung in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV, in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz, fachgutachterlich durchführen zu lassen. Bei dieser Untersuchung sollten alle bestehenden Verdachtsmomente (Einsatz von Schaummitteln, Brandrückstände, Lagerung von wassergefährdenden Stoffen; Lagerplatz usw.) für eine eventuelle Bodenverunreinigung berücksichtigt werden. Aus Altlastensicht kann erst nach Vorlage dieses Gutachtens eine Stellungnahme abgegeben werden.</p>		

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor-schlag
11.9		Vorsorglich wird zudem empfohlen, den Altstandort im Bebauungsplan zu kennzeichnen (nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Für nachfolgende Verfahren besteht so die "Warnfunktion", auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen. (...)	Der Altstandort wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
11.10		<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Es ist geplant, das Plangebiet als Mischgebiet auszuweisen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich am Standort Donrather Straße 15-19 der kunststoffverarbeitende Betrieb der Firma Overath GmbH. Es wird davon ausgegangen, dass der Betrieb baurechtlichen Bestandsschutz genießt. Gemäß RdErl. d. MUNLV - V-3 8804.25.1 v. 06.06.2007 (Abstandserlass 2007) ist eine derartige Anlage der Abstandsklasse VII (100 m) zuzuordnen. Aufgrund seiner möglichen Emissionen an Lärm und Gerüchen ist er als wesentlich störender Betrieb zu klassifizieren.</p>	Gemäß den vorliegenden Baugenehmigungen von 1966 und 1971 wurde für Erweiterungen des bereits zuvor vorhanden gewesenen Betriebes ein mischgebietsverträgliches Lärm-Emissionsverhalten durch Nebenbestimmungen festgelegt. Auch für die älteren Betriebsteile sowie bezüglich anderer Emissionen als Lärm wird ein mischgebietsverträgliches Verhalten des Betriebes vorausgesetzt, weil er sich bereits heute in einer Gemengelage befindet und daher die ausgeübte Nutzung stets Rücksicht auf benachbarte Wohnnutzungen nehmen musste und bis heute nehmen muss. Der Auffassung, wonach der vorhandene Betrieb als wesentlich störend einzustufen sei, wird daher seitens der Stadt Lohmar nicht gefolgt.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor-schlag
11.11		<p>Die Entwurfsbegründung enthält zu diesem Betriebsstandort unter Nr. 4.1 Bestandssituation - Bebauung und Nutzung keine Aussage. Es ist auch nicht zu entnehmen, ob die Firma Overath GmbH eine Standortverlagerung plant. Nach vorgelegtem Planentwurf wird der Betriebsstandort überplant und eine Gemengelage, zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geschaffen bzw. verfestigt.</p> <p>Es wird angeregt, im weiteren Verfahren in der Begründung auf die zukünftige Entwicklung des Betriebsstandortes einzugehen und ggf. den Planentwurf unter Beachtung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG zu ändern.</p>	<p>Das planerische Konzept des Bebauungsplanes geht von einer Verlagerung des bestehenden Betriebes aus, um auf dem Grundstück vorwiegend Wohnbebauung ansiedeln zu können. Dabei besteht eine enge räumliche und funktionale Verflechtung mit der Entwicklung des ehemaligen Sägewerksgebietes. Allerdings ist eine Wohnbebauung auf dem Gelände des Sägewerks grundsätzlich auch vor einer Aufgabe des Betriebs räumlich möglich. Sie ist innerhalb der bereits bestehenden Gemengelage auch unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes möglich, weil der Betrieb sich bereits heute mischgebietskonform verhalten muss, (s. Nr. 11.10). Anders verhielte es sich hingegen bei einer nur teilweisen Bebauung des bestehenden Betriebsgeländes mit Wohnungen unter teilweiser Beibehaltung der Betriebsausübung. Eine solche, gegenüber dem Bestand engere Gemengesituation ist durch das Vorhandene nicht vorgeprägt und würde voraussichtlich Immissionskonflikte auslösen. Es wird daher gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass eine Wohnnutzung auf dem derzeitigen Betriebsgelände erst nach Beendigung der Betriebsausübung aufgenommen werden darf.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor- schlag
11.12		<p><u>Gewerbliche Abfallwirtschaft</u></p> <p>Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.</p> <p>Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaus-hubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzu-legen.</p>	<p>Die Stellungnahme verweist auf die Einhal-tung gesetzlicher Regelungen, die unab-hängig von der Aufstellung eines Bebau-ungsplanes in der Bauausführung zu be-achten sind. Festsetzungen oder spezifi-sche Hinweise im Bebauungsplan sind da-her nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
11.13		<p><u>Erneuerbare Energien</u></p> <p>Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichti-gen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.</p>	<p>Die anerkannten Regeln der Technik, nach denen bei einer Neuerrichtung von Gebäu-den die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien beurteilt werden, entwickeln sich ständig weiter. Bereits nach der heute anzuwendenden Energieeinspa-rungsverordnung 2016 ist es in vielen Fäl-len erforderlich, Teile des Energiebedarfs durch erneuerbare Energien abzudecken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise be-rücksichtigt.</p>

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor- schlag
			Diese Entwicklung wird sich mit der Fortschreibung des Regelwerks noch verstärken. Es ist daher nicht erforderlich, zusätzlich zu den ohnehin anzuwendenden Regeln der Technik Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Diese wären im Gegensatz zu den a. R. d. T. „statisch“ und damit voraussichtlich schon nach wenigen Jahren überholt.	
12	Rheinische NETZ-gesellschaft mbH, mit Schreiben vom 18.01.2017	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 bestehen keine Bedenken. Allerdings müssen wir folgende Hinweise vortragen:		
12.1		Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Trafo-Station „Donrather Straße 17“. Diese versorgt das Plangebiet sowie das südlich angrenzende Wohngebiet mit Elektrizität, sodass der Bestand der Trafo-Station weiterhin erforderlich ist. Aus diesem Grund bitten wir darum, für die bestehende Trafo-Station im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit den Abmessungen von 6 m • 3 m festzusetzen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. (...)	Der Standort wird als Fläche für die Elektrizitätsversorgung festgesetzt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
12.2		Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass im Plangebiet Niederspannungskabel verlaufen. Diese werden ebenfalls auch zukünftig benötigt, müssen jedoch aufgrund	Die vorgeschlagene Trasse wird festgesetzt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor-schlag
12.3		<p>der Tatsache, dass sie die Baufelder durchqueren, umgelegt werden. In ihrer endgültigen Lage muss jedoch auch weiterhin eine Anbindung an die B 484 gewährleistet sein. Demnach regen wir die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwischen der Planstraße sowie der B484 an.</p> <p>Der Randbereich des Spiel- bzw. Bolzplatzes wird von einer Gasmitteldruckleitung tangiert wird. Dementsprechend ist bei etwaigen (Bau-)Arbeiten unbedingt vorsichtig zu Werke zu gehen. Darüber hinaus ist die frühzeitige Einholung der obligatorischen Planauskünfte unbedingt notwendig.</p>	<p>Die Leitung verläuft außerhalb der Baufelder im Straßenraum der B 484, sie wird durch die geplante Bebauung nicht tangiert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
13	RSAG A. ö. R., mit Schreiben vom 24.03.2017	<p>Von Seiten der RSAG AöR werden gegen die Aufstellung einer Bauleitplanung in der vorgesehenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben , wenn die folgenden Hinweise Beachtung finden: Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Abfallentsorgung mit Dreiachser Abfallsammelfahrzeuge gewährleistet (Mindestbreite 4,75 m, Richtungsfahrbahnen 3,55 m).</p>	<p>Die Breite der Planstraßen beträgt mindestens 5,50 m, für Richtungsfahrbahnen im Bereich der platzartigen Aufweitung des Straßenraumes mindestens 4,0 m. Kurven und Einmündungen wurden mittels Schleppkurve auf die Befahrbarkeit mit dreiachsigen LKW geprüft und entsprechend ausgelegt. Wendeanlagen sind nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:				
		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor-schlag
14	Straßen NRW, Re-gionalniederlassung Rhein Sieg, mit Schreiben vom 06.03.2017	Das Plangebiet grenzt im Südosten an die freie Strecke des Abschnitts 7 der Bundesstraße B 484. Somit sind wesentliche Be-lange der Straßenbauverwaltung betroffen. Aus straßenplanerischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben der Stadt Lohmar, unter Berücksichtigung der Forderungen aus dem beilie-genden Merkblatt. (Wesentlicher Inhalt des Merkblatts ist der Verweis auf das Bauverbot in der 20 m tiefen Anbauverbotszone an Bundesstraßen, einschl. notwendiger Stell-plätze und einschl. Werbeanlagen).	Die Anbauverbotszone wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachricht-lich übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen grenzen unmittelbar an die Anbauverbotszone, überschneiden sich jedoch nicht mit dieser. Auf die Rege-lungen nach Bundesfernstraßengesetz, die gem. Merkblatt in der Anbauverbotszone zu beachten sind, wird im Bebauungsplan hingewiesen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
14.1				
14.2				
15	Westnetz GmbH, mit Schreiben vom 16.03.2017	Es werden keine Anregungen vorgetragen.	Kein Erfordernis	Kenntnisnahme