



Bebauungsplan Nr. 64 „Donrath“

Begründung

-Entwurf -

gemäß § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 13a BauGB

September 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 . AKNW

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT, VERFAHREN	4
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2	Artenschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Vorprüfung.....	5
3.3	Flächennutzungsplan.....	5
3.4	Planverfahren.....	5
4.	BESTANDSSITUATION.....	6
4.1	Bebauung und Nutzungen.....	6
4.2	Erschließung.....	6
4.3	Lärmimmissionen.....	7
4.4	Altlasten.....	7
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
5.1	Bebauung und Nutzung	9
5.2	Verkehrsanbindung.....	10
6.	PLANUNGALTERNATIVEN	10
7.	BEGRÜNDUNG DER INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	12
7.1	Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB.....	12
7.2	Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW.....	21
7.3	Kennzeichnung einer Altlast	21
7.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	21
7.4.1	Anbauverbotszone der Bundesstraße 484 gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	21
7.4.2	Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße 484 gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG).....	22
7.4.3	Überschwemmungsgebiet der Agger.....	22
8.	UMWELTBELANGE	22
8.1	Pflanzen und Tiere	22
8.2	Boden/ Altlasten.....	25
8.3	Wasser.....	26
8.4	Klima.....	26
8.5	Immissionen.....	26
8.6	Denkmalschutz/ Kultur- und Sachgüter.....	27
9.	VER- UND ENTSORGUNG	27
10.	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE.....	27
11.	AUSWIRKUNGEN UND UMSETZUNG DER PLANUNG	28
11.1	Städtebauliche Auswirkungen	28
11.2	Kosten	28
11.3	Umsetzung.....	28

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.12.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 64 „Donrath“ aufzustellen.

Das Plangebiet umfasst einen Kernbereich der historischen Ortslage Donrath zwischen der Donrather Straße im Westen und der B 484 im Osten des Plangebiets. Hier sind heute sowohl Wohngebäude als auch gewerblich genutzte Grundstücke vorhanden. Das Grundstück eines früheren Sägewerks steht nach einem Brandschaden leer, der vorhandene Zustand stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Das städtebauliche Ziel der Stadt Lohmar ist es, ungenutzte und teilweise auch gewerblich genutzte Flächen im Einvernehmen mit den Eigentümern für den Wohnungsbau zu aktivieren.

Da hierzu unter anderem eine öffentliche Erschließung und auch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, besteht die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele aufzustellen.

Hierbei sollen die vorhandenen, nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen (insbesondere Bäckerei, Gastronomie) in ihrem Bestand gesichert werden und es soll die Möglichkeit zur Ansiedlung neuer Handels- und Dienstleistungsnutzungen gegeben werden. Daher ist die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) vorgesehen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 umfasst eine ca. 2,6 Hektar große Fläche in Lohmar-Donrath.

Sie wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden/ Westen durch die Donrather Straße,
- Im Osten durch die B 484,
- Im Süden durch das Grundstück der katholischen Kirche Sankt Mariä Heimsuchung.

Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Übergeordnete Planungen, bestehendes Planungs- und Fachrecht, Verfahren

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die Planung entspricht somit grundsätzlich den Zielen der Landesplanung. Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz wurde durch die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 08.06.2017 bestätigt.

3.2 Artenschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Vorprüfung

Im Plangebiet wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Im Zuge des Verfahrens wurden eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt sowie eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass planbedingt durch den Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt sind. Die Planung steht somit im Einklang mit geltendem Artenschutzrecht.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurde aufgrund der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zum FFH-Gebiet der Aggeraue durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet erwarten lässt. [*Dr. Dorothea Heyder, Ges. für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung: FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 64 (...); Bonn, September 2017*]

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Nordosten ist der Bereich des Spielplatzes und des Bolzplatzes als öffentliche Grünfläche dargestellt. Im Süden grenzt das als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellte Kirchengrundstück der katholischen Kirche Sankt Mariä Heimsuchung an das Plangebiet. Im Osten liegt die B 484, die als örtlicher Hauptverkehrsraum dargestellt ist.

Aus den vorgenannten Darstellungen des FNP kann die vorgesehene Festsetzung als Mischgebiet überwiegend entwickelt werden. Die Festsetzung des vorhandenen Spielplatzes und des Bolzplatzes als Grünfläche ist ebenfalls aus dem FNP entwickelt. Bei Festsetzung von Teilflächen der dargestellten Grünfläche als Mischgebiet muss der FNP ggfs. im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB angepasst werden (s. unten Nr. 3.4).

3.4 Planverfahren

Da das Plangebiet eine innerörtliche, im heutigen Zustand weitgehend baulich genutzte bzw. versiegelte Fläche ist, und die sonstigen Voraussetzungen für die Anwendung erfüllt sind, wird der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Insbesondere wird die zulässige Grundfläche aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 2,6 ha bei einer Grundflächenzahl von 0,6 (Höchstwert gemäß BauNVO für Mischgebiete) weniger als 20.000 qm betragen (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB). Es wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Das benachbarte FFH-Gebiet der Aggeraue ist gemäß durchgeführter Prüfung durch die Planung nicht betroffen. Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB liegen somit vor.

Der Rat der Stadt Lohmar hat am 05.12.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 64 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgten

nach Beschlussfassung im Rat der Stadt Lohmar vom 04.10.2016 in der Zeit vom 03.03.2017- 07.04.2017.

4. Bestandssituation

4.1 Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet weist eine durchmischte Struktur hinsichtlich Gewerbe- und Wohnnutzungen auf.

Im Plangebiet befinden sich drei Wohnhäuser, die zur Donrather Straße ausgerichtet sind.

Entlang der Donrather Straße, gegenüber dem Plangebiet, haben sich einzelne Dienstleistungsnutzungen angesiedelt wie zum Beispiel ein Architekturbüro, ein Maklerbüro, ein Institut für Weiterbildung, ein Friseur sowie gastronomische Einrichtungen. Dabei befinden sich die Standorte der Dienstleistungen im Erdgeschoss von Wohnbauten.

Im Plangebiet sind ebenfalls gastronomische Nutzungen vorhanden. Dies sind die Gaststätte „Weißes Haus“ und ein Imbiss. Es sind ferner auch Produktions- und Handelsbetriebe vorhanden, insbesondere ein größerer Betrieb der Verpackungsmittelbranche.

Das Gelände des im Dezember 2009 zu Teilen abgebrannten Sägewerks steht leer.

Im Norden des Plangebiets befinden sich ein Spiel- und Bolzplatz.

Die Bebauung ist ein- bis zweigeschossig mit zum Teil ausgebauten Satteldächern. Das älteste Gebäude ist der Görreshof, ein Fachwerkhaus/ Hofensemble aus der Zeit vor 1900, das unter Denkmalschutz steht. Die Gaststätte „Weißes Haus“ ist ein aus der Gründerzeit um 1900 stammendes Gebäudeensemble. Der Großteil der Bausubstanz stammt ansonsten aus der Zeit von ca. 1950- 1980.

4.2 Erschließung

Die übergeordnete Anbindung des Plangebietes nach Siegburg im Süden und Köln im Nordwesten erfolgt über die A3, an welche die Bundesstraße 484 und Landesstraße 288 angeschlossen sind.

Das Plangebiet selbst grenzt an die Donrather Straße und die B 484. Die Donrather Straße bildet die Zufahrt zum Plangebiet.

Die nächstgelegene Haltestelle im Busnetz der RSVB ist die Bushaltestelle "Eilhauser Weg". Sie liegt an der nördlichen Spitze des Plangebiets. An der Haltestelle "Eilhauser Weg" verkehren die Buslinien 544, 545, 556, 547, 549 und 557 in hoher Takthäufigkeit. Sie verbinden Donrath mit dem Stadtzentrum Lohmar sowie mit dem Bahnhof Siegburg.

An der Westseite der B 484 ist ein Zweirichtungsradweg vorhanden.

Zur Ermittlung der Fahrtrichtungsverteilung des bestehenden Quell- und Zielverkehrs wurde am Mittwoch, 12.07.17 eine Knotenpunktzählung an den beiden Anbindepunkten der Donrather Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz durchgeführt. Die Ergebnisse wurden mittels der Tagesganglinien der HSVG auf DTV-Werte hochgerechnet. Demnach ergibt sich folgende Verteilung des Quell- und Zielverkehrs:

182 Fahrzeuge fahren über die Auffahrt zur L 288 in Richtung Rösrath. Das sind 48,5 % des Quellverkehrsaufkommens von 375 Kfz./d bzw. 24,25 % der DTV. 568 fahren über den Knoten Donrather Straße.

Der Knoten B 484/ Donrather Straße/ Pappelallee hat im Bestand (2017) eine Verkehrsbelastung von ca. 15.800 Fahrzeugen am Tag. Davon entfallen gerundet 12.800 Fahrzeuge (81%) auf den Durchgangsverkehr. Der Durchgangsverkehr ist somit für die Nutzungsqualität des Knotens Donrather Straße/ B 484 bestimmend. Es liegt eine Verkehrsuntersuchung vor, die für den Planfall, einschließlich der Quell- und Zielverkehre der Neubebauung eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität prognostiziert, wenn auf der B 484 Linksabbiegestreifen für beide Fahrtrichtungen mit entsprechender Anpassung der Signalisierung eingerichtet werden.

4.3 Lärmimmissionen

Das Plangebiet weist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm auf, die über den Orientierungswerten zur DIN 18005 für Mischgebiete liegt. Maximal werden an der Grenze der Mischgebiete zur B 484 tagsüber Beurteilungspegel von 70 dB(A) erreicht, nachts bis zu 61 dB(A).

Die Geräuschbelastung durch Verkehrslärm ist an der südöstlichen Randbebauung entlang der B 484 am höchsten. Mit zunehmendem Abstand zu dieser Straße nimmt die Lärmbelastung deutlich ab. Insgesamt ist von einem mäßig belasteten Gebiet auszugehen, wobei nachts ca. 7 dB(A) niedrigere Pegel bei gleichzeitig 10 dB(A) strengere Orientierungswerte zu erwarten sind. Das Konfliktpotential ist somit nachts etwas höher. Aus den genannten Sachverhalten ergeben sich für das südöstliche Plangebiet Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen, auf die unter Nr. 7.1.12 ausführlich eingegangen wird.

Die genehmigte Nutzung und Realnutzung in der Umgebung der Firma Overath lässt keine über die MI-Empfindlichkeit hinausgehenden Geräuschimmissionen zu. Insofern würde auch ein Zwischenzustand mit einer nur teilweisen Entwicklung des Plangebiets kaum Konflikte auslösen.

Konflikte durch den Betrieb des Veranstaltungssaals der Gaststätte „Weißes Haus“ können je nach Art der Veranstaltung nicht sicher ausgeschlossen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Veranstaltungen, die in der derzeitigen Situation zulässig sind, auch mit der zukünftigen Nutzung verträglich sind. Insofern ergeben sich durch die geplante Entwicklung keine Nachteile für den Betreiber. Für die Außengastronomie wird im Regelfall ein Betrieb bis 22:00 Uhr konfliktfrei sein. Für den Betrieb nach 22:00 Uhr sind bei heranrückender Wohnbebauung ggfs. Schallschutzmaßnahmen zu treffen oder der Betrieb ist zeitlich zu beschränken.

4.4 Altlasten

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. Darüber hinaus hat hier im Jahre 2009 ein Großbrand stattgefunden, der den überwiegenden Teil der betrieblichen Aufbauten zerstört hat. Seitdem ist die Produktion eingestellt. Die eingestürzten baulichen Überreste wurden Ende 2017 beräumt.

Des Weiteren gab es konkrete Anhaltspunkte, dass hier über Jahre wassergefährdende Stoffe (Flüssigkeiten unbekannter Herkunft, Holzschutzmittel, Altöle usw.) illegal und nicht sachgerecht gelagert werden. Im Jahr 2013 hat ein Tiefbauunternehmer das Gelände noch als Lagerplatz genutzt. Aufgrund dieser Vornutzungen sind nutzungsbedingte Bodenbelastungen nicht auszuschließen.

Der Altstandort wird im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Die auf dem Gelände eingelagerten Behälter mit verschiedenen Schadstoffen wurden im Zuge der Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen Ende 2017 ordnungsgemäß entsorgt. Die Entsorgung wurde gutachterlich begleitet, hierzu wurde eine entsprechende Dokumentation gefertigt [*IBG Ingenieurbüro für Boden- und Grundwasserbewertung Dr. Schmidt: Erkundung und Identifizierung der auf dem Grundstück Donratherstr. 9 in Lohmar (Gemarkung Halberg, Flur 3, Flurstücke 531 und 532) in Gebinden gelagerten Flüssigkeiten; Sankt Augustin, April 2017*]. Es wurden nach den Abgaben des Gutachters in erster Linie Holzschutzmittel sowie Rohödestillate (Mitteldestillate (Heizöl, Dieselöl und/oder Kerosin) und Schmieröl) in unterschiedlichen Konzentrationen vorgefunden. Diese befanden sich mit Ausnahme eines offenen Troges in geschlossenen Behältern. Das Gelände ist überwiegend mit Betonoberflächen versiegelt. Die Möglichkeit einer durch den Gebäudeeinsturz verursachten Umweltverunreinigung wird durch den Gutachter als sehr gering eingestuft. Behälter mit originalem, d.h. unverdünntem Holzschutzmittel wurden zwar vorgefunden, es wurde jedoch nicht festgestellt, dass aus diesen Flüssigkeit ausgetreten ist. Einzig aus einem nach oben offenem Trog ist Flüssigkeit ausgetreten, offenbar in Folge von Niederschlägen, die zum Überlaufen des Troges geführt haben. Zwar sind im Bereich der Überflutung Fugen und Risse im Beton, aber die Wahrscheinlichkeit, dass Flüssigkeit in den darunter befindlichen Boden gelangt ist, wird als gering eingestuft.

Ferner wurden Bodenproben entnommen und auf das Vorhandensein von Schadstoffen untersucht [*IBG Ingenieurbüro für Boden- und Grundwasserbewertung Dr. Schmidt: Erkundung und Bewertung potenzieller Bodenverunreinigungen des Grundstücks Donrather Str. 9 in 53797 Lohmar (Gemarkung Halberg, Flur 3, Flurstücke 531 und 532); Sankt Augustin, Dez. 2017*].

Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks werden die erforderlichen nutzungsbezogenen Sanierungsmaßnahmen gemäß der Bundesbodenschutzverordnung durch die Stadt Lohmar veranlasst. Soweit dies erforderlich ist, sind vertragliche Regelungen gem. § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag) beabsichtigt.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung und Nutzung

Es wurden zunächst zwei Grundvarianten eines Bebauungs- und Erschließungskonzeptes für die heute ungenutzten bzw. verändert nutzbaren Flächen im Plangebiet untersucht.

Beide Varianten gingen davon aus, dass die vorhandene Bebauung an der Donrather Straße im Wesentlichen bestehen bleibt und die vorhandenen Baulücken geschlossen werden. Dabei sind Wohngebäude und auch Wohn- und Geschäftshäuser möglich. Es sollten auch Umbauten, Erweiterungen und Ersatzneubauten möglich sein.

Der vorhandene Spielplatz und der Bolzplatz bleiben erhalten.

Aufgrund der zu erwartenden Immissionskonflikte (Freizeitlärm) muss zwischen einer neuen Wohnbebauung und dem Bolzplatz eine Schallabschirmung gewährleistet werden. Das städtebauliche Konzept sieht hierzu die Ansiedlung eines Gewerbeobjekts zwischen dem Bolzplatz und der Wohnbebauung vor. Dies kann beispielsweise ein kleiner Einkaufsmarkt mit ca. 400 qm Verkaufsfläche sein.

Die öffentliche Erschließung der Hinterlandflächen erfolgt in beiden Varianten als Schleife mit zwei Anbindepunkten an die Donrather Straße. Sie ist im Mischprinzip mit einer Mindestbreite von 5,5 m vorgesehen. Die Erschließung kann entsprechend den bestehenden Eigentumsverhältnissen in zwei Abschnitten erfolgen. Dies gilt entsprechend auch für die Baulandentwicklung.

Mit Beschluss vom 04.10.2016 entschied sich der Rat der Stadt Lohmar für eine Vorzugslösung. Diese sieht eine Kombination von zweigeschossigen Ein- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vor.

Den Mittelpunkt des Quartiers bildet ein langgestreckter, mit einer Baumreihe gestalteter Platzraum.

Die Mehrfamilienhausbebauung ist längs der B 484 vorgesehen. Die Bebauung soll maximal drei Vollgeschosse aufweisen. Diese Größenordnung ist vom städtebaulichen Maßstab her verträglich, weil ein großzügig dimensionierter Straßenraum mit altem Baumbestand angrenzt.

Die Bebauung muss mit passiven Schallschutzmaßnahmen vor dem Verkehrslärm geschützt werden. Zum Schutz der Freisitze sind Verglasungen als Wintergärten zur lauten Seite oder eine Orientierung zur leisen Innenseite erforderlich. Die Bebauung muss zudem so gestaltet werden, dass sie den rückwärtigen Bereich vom Verkehrslärm abschirmt.

Die notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen vorgesehen, oberirdisch sollen nur Besucherstellplätze liegen.

Es wird eine Aufteilung in drei Bauabschnitte ermöglicht, die parallel zur B 484 angeordnet sind. Die Bauform ermöglicht vielfältige Grundrisslösungen (Zwei- bis Vierspanner). Freisitze müssen bei dieser Lösung zur B 484 (Südostseite) orientiert und beispielsweise als verglaste Loggien gestaltet werden. Eine Orientierung zur Innenseite ist wegen der Himmelsrichtung (Nordwestseite) nicht sinnvoll.

5.2 Verkehrsanbindung

Durch die Planung ergibt sich aufgrund einer Prognose, die gemäß den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen HSVG erstellt wurde ein Mehrverkehrsaufkommen von täglich bis zu 750 Fahrzeugen.

Zur Ermittlung der Fahrtrichtungsverteilung des bestehenden Quell- und Zielverkehrs wurde am Mittwoch, 12.07.17 eine Knotenpunktzählung an den beiden Anbindepunkten der Donrather Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz durchgeführt. Die Ergebnisse wurden mittels der Tagesganglinien der HSVG auf DTV-Werte hochgerechnet. Demnach ergibt sich folgende Verteilung des Quell- und Zielverkehrs:

182 Fahrzeuge fahren über die Auffahrt zur L 288 in Richtung Rösrath. Das sind 48,5 % des Quellverkehrsaufkommens von 375 Kfz./d bzw. 24,25 % der DTV. 568 fahren über den Knoten Donrather Straße.

Das Verkehrsaufkommen erhöht sich mit 24,25 % am stärksten in der Auffahrt zur L 288 sowie in der Linksabbiegebeziehung aus Richtung Lohmar von der B 484 zur Donrather Straße.

Der Knoten B 484/ Donrather Straße/ Pappelallee hat im Bestand (2017) eine Verkehrsbelastung von ca. 15.800 Fahrzeugen am Tag. Davon entfallen gerundet 12.800 Fahrzeuge (81% vom Bestand bzw. 78 % der Prognose) auf den Durchgangsverkehr. Durch die geplanten Wohn- und Handelsnutzungen kommen als Ziel- und Quellverkehre ca. 760 Fahrzeuge am Tag hinzu [Verkehrstechnische Variantenuntersuchung, Dr. Brenner und Partner, Köln, 2016]. Der Durchgangsverkehr ist und bleibt somit für die Nutzungsqualität des Knotens Donrather Straße/ B 484 bestimmend. Ein vollständiger Umbau des Knotens zu einem Kreisverkehr erscheint aufgrund des hohen Anteils des Durchgangsverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen nicht realistisch. Die Stadt Lohmar plant die Einrichtung einer geeigneten Linksabbiegespur aus Richtung Lohmar-Mitte und eine verkehrabhängige Ampelschaltung, um die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Knotens zu erhöhen.

6. Planungsalternativen

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes wäre eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und eine Konfliktvermeidung bei der Neubesiedelung des leerstehenden Sägewerksgrundstücks auf der Grundlage des § 34 BauGB nur sehr eingeschränkt umsetzbar. Daher stellt ein Planungsverzicht keine sinnvolle Alternative zu der vorliegenden Planung dar.

Eine Überplanung als Gewerbegebiet stünde im Widerspruch zu den Belangen der vorhandenen Wohnnutzung in der Umgebung und wird daher nicht vorgesehen.

Die Planung eines Wohngebietes würde wiederum die vorhandenen und verbleibenden Betriebe nicht hinreichend berücksichtigen und wird deshalb ebenfalls nicht verfolgt.

7. Begründung der Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird eine bauliche Entwicklung von einer teils ungenutzten Gewerbefläche zu einem Quartier ermöglicht, in dem Wohnungen und störungsarme Gewerbebetriebe gleichberechtigt nebeneinander existieren können.

Einerseits wird damit dem gestiegenen Wohnungsbedarf der Bevölkerung durch eine Planung der Innenentwicklung entsprochen. Die derzeit unbebaute Fläche im Plangebiet wird für den Wohnungsbau aktiviert.

Andererseits wird die vorhandene Struktur der Umgebung, die teilweise durch Gewerbebetriebe geprägt ist, mit der Gebietsausweisung als Mischgebiet berücksichtigt.

Im Plangebiet sind neben der Wohnnutzung nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die vorhandenen Gaststätten und die Bäckerei fallen in diese Nutzungskategorie. Auch der noch vorhandene Verpackungshersteller ist ein nicht wesentlich störender Betrieb. Das städtebauliche Konzept sieht dennoch seine Verlagerung vor, um das Betriebsgelände, das keine räumlichen Erweiterungen mehr erlaubt, für den Wohnungsbau zu erschließen.

Einzelne im Plangebiet unverträgliche Nutzungsarten werden aus den folgenden Gründen nicht zugelassen.

- Gartenbaubetriebe entsprechen wegen ihres in der Regel hohen Flächenbedarfs nicht dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer Innenentwicklung durch Nachverdichtung von Flächen, wie sie der Bebauungsplan anstrebt.
- Tankstellen bringen ein hohes Verkehrsaufkommen mit sich, das für die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung störend wäre. Zudem spricht die Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone gegen eine Neuansiedlung von Tankstellen.
- Vergnügungsstätten werden vor allem zum Schutz der Nachtruhe nicht zugelassen.

Im Teilgebiet MI 10 sind als Nutzungen Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen. Um planungsrechtlich abzusichern, dass im Plangebiet insgesamt Flächen für Gewerbebetriebe verbleiben und somit der Charakter eines Mischgebietes auch tatsächlich gewahrt bleibt, werden im Teilgebiet MI 10 Wohnungen nicht allgemein zugelassen. Betriebswohnungen, wie sie auch in einem Gewerbegebiet zulässig wären, können ausnahmsweise zugelassen werden. Das Teilgebiet ist jedoch aufgrund seiner Nähe zu dem vorhandenen Bolzplatz durch Freizeitlärm belastet, was eine Wohnnutzung erschwert. Bei der ausnahmsweisen Zulassung einer Betriebswohnung wären daher die gesunden Wohnverhältnisse nachzuweisen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8-1,0, und die differenzierte Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenzen bestimmt.

Die GRZ von 0,6 entspricht der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Sie bestimmt somit ein für den Baugebietstyp grundsätzlich angemessenes Maß der Bodenversiegelung und baulichen Dichte.

Die GFZ von max. 1,0 unterschreitet die Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete von 1,2. Mit der Festsetzung wird eine für den Gebietstyp und die gewachsene Ortslage angemessene Nutzungsdichte unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze dient vorrangig der städtebaulichen Steuerung von Wohngebäuden, die mehrere Geschossebenen aufweisen. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze im Bereich an der Donrather Straße entspricht der vorhandenen Bebauung. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen im Bereich an der B 484 entspricht den städtebaulichen Rahmenbedingungen der Planung. 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.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine maßvolle, insgesamt für die Ortslage nicht überfordernde Nachverdichtung zu erreichen (s. auch unten, Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden). Ein wesentliches Festsetzungselement zur Steuerung der Bebauungsdichte ist die Geschossflächenzahl. Hierbei ist im Bebauungsplan Nr. 64 eine Ausnutzung der Grundstücke über die festgesetzte GFZ hinaus, durch Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen, aus den vorgenannten Gründen nicht gewollt. Daher wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass auch die Geschossflächen in Staffel- oder Dachgeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächen mitzurechnen sind. Sie sind somit auf die festgesetzte GFZ anzurechnen.

Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen von Hochwasserereignissen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindesthöhe festgesetzt.

Zur baulich konkreten Steuerung des Bauvolumens werden Trauf- und Firsthöhen als Höchstgrenzen festgesetzt. Die zulässigen Höhen korrespondieren mit den zulässigen Geschossigkeiten und lassen in der Regel über dem obersten Vollgeschoss ein weiteres Nichtvollgeschoss zu. Einzelne Abweichungen von den Höhenfestsetzungen durch untergeordnete Gebäudeteile werden zur Erhöhung der architektonischen Gestaltungsfreiheit als Ausnahmen zugelassen.

7.1.3 Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Um das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes einer maßvollen, insgesamt für die Ortslage nicht überfordernde Nachverdichtung zu erreichen ist es erforderlich, über das abstrakte Maß der baulichen Nutzung hinausgehend auch die Wohnnut-

zungsdichte als solche zu begrenzen. Dies geschieht durch die Festsetzung eines Mindest- Grundstücksflächenanteils je Wohnung.

Das städtebauliche Ziel der Stadt Lohmar besteht darin, ca. 70-74 zusätzliche Wohneinheiten als Neubau im Plangebiet anzusiedeln.

Hierzu sollen Festsetzungen getroffen werden, die die Zahl der zulässigen WE gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzen. Nach dem Wortlaut der Vorschrift kann „die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ festgesetzt werden. Das Ergebnis bliebe aber im Hinblick auf die eigentlich angestrebte Festsetzung einer „Wohnungsdichte“ unbefriedigend. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann die Rechtsgrundlage auch dahingehend angewendet werden, dass eine Mindestgrundstücksgröße je WE festgesetzt wird (BVerwG, Urteil vom 8. Oktober 1998 - BVerwG 4 C 1.97).

Dies soll hier wie folgt angewendet werden (rechnerische Herleitung):

Teilbereiche MI 2 und MI 5 an der B 484: 50 von 70 WE, Fläche ca. 6.750 qm, somit $6.750/50 = \text{min. } 135 \text{ qm Grundstück} / 1 \text{ WE}$.

Teilbereiche MI , 3, 4, 7, 8 (teilweise) und 9: 24 von max. 74 WE, Fläche für den Neubau ca. 5.1000 qm, somit $5.100/24 = 210,41 \text{ qm} / 1 \text{ WE}$, gerundet min. 210 qm Grundstück / 1 WE.

Aus Gründen der Gleichbehandlung aller Eigentümer wird dieser Wert auch für die im Bestand bebauten Grundstücke in den Teilbereichen MI 1, 6, 8 festgesetzt. Im MI 10 ist keine Wohnnutzung zulässig.

Um die oben erläuterte „Wohnungsdichte“ zu erreichen, würde eine GFZ von 0,8 im MI 5, sonst 0,5 ausreichen. Da jedoch Mischgebiete festgesetzt werden, muss die Möglichkeit der ergänzenden Ansiedlung gewerblicher Nutzungen bei der GFZ berücksichtigt werden. Diese wird daher moderat höher als für den reinen Wohnraumbedarf mit 1,0 bzw. 0,8 festgesetzt.

7.1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Donrather Straße wird entsprechend der vorhandenen Baustruktur die überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Im Teilgebiet MI 1 ist jedoch an der Donrather Straße Grenzbebauung vorhanden. Daher wird hier die geschlossene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude auch künftig grenzständig zulässig und zu errichten sind.

Für die rückwärtig an der B 484 geplante Bebauung wird eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Hier sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge kann jedoch bis zu 60 m betragen. Dies soll einen verbesserten Schallschutz durch die, entsprechend der Länge, größere Riegelwirkung der Bebauung ermöglichen. Die abweichende Bauweise ist für das Plangebiet städtebaulich angemessen, weil dieses sowohl durch die offene als auch durch die geschlossene Bauweise, sowie teilweise durch vorhandene großmaßstäbliche Gewerbebauten vorgeprägt ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt, die den geplanten Bauabschnitten bzw. der vorhandenen Bebauung entsprechen. Es werden allseitig die erforderlichen Grenzabstände gewährleistet.

Die Baugrenzen ermöglichen für den Bestand angemessene Um- und Anbauten. Für Mehrfamilienhäuser sind bis zu 14 m Bautiefe möglich.

Die Baugrenzen können durch Terrassen um bis zu 3 m übertreten werden. Dies dient einer Erhöhung der Gestaltungsfreiheit für die Architektur. Da Terrassen in den Erdgeschosszonen nicht generell als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, wird ihr Bau bis zu 3 m außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Die Festsetzung steht nicht im Widerspruch zur Anbauverbotszone der B 484, weil es sich bei Terrassen regelmäßig nicht um bauordnungsrechtlich für die Genehmigungsfähigkeit von Wohnungen notwendige Bestandteile der Baukörper handelt.

7.1.5 Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Im Teilgebiet MI 10 ist eine zentrale Stellplatzfläche für die Gebäude vorgesehen. Der durch den umgebenden Bestand vorgegebene Flächenzuschnitt ermöglicht außerhalb dieser Fläche in den Randbereichen der nicht überbaubaren Flächen keine sinnvolle Anordnung von Stellplätzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen der Errichtung der Gebäude vorbehalten bleiben. Daher wird festgesetzt, dass Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der zeichnerisch dafür vorgegebenen Fläche zu errichten sind.

7.1.6 Verkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebiets wird über die Planstraße gewährleistet. Diese ist als Mischverkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Charakter vorgesehen und wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

7.1.7 Fläche für Anlagen der Elektrizitätsversorgung

Der Standort einer vorhandenen Trafostation, die der Versorgung des Plangebietes sowie weiterer Teile der Ortslage Donrath dient, wird durch die Festsetzung als Fläche für Anlagen der Elektrizitätsversorgung planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert.

7.1.8 Grünfläche, Wasserfläche

Die vorhandenen Grünflächen, die nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind, werden durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert. Es handelt sich hierbei um den vorhandenen Spielplatz, den Bolzplatz sowie die Böschungen des Karpenbaches. Der oberirdisch vorhandene Abschnitt des Karpenbaches wird als Wasserfläche festgesetzt.

7.1.9 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Regelung des Wasserabflusses dient als geplanter Überflutungsbereich/ Retentionsraum bei baulicher Inanspruchnahme von Teilflächen des jetzt festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Agger (Hochwasser mit 100-jähriger Wahrscheinlichkeit). 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. Um die spätere Inanspruchnahme als Retentionsraum vor der Wirksamkeit originär wasserrechtlicher Bestimmungen nicht durch Einbauten zu erschweren, werden

Gebäude und sonstige Hochbauten nicht zugelassen, ausgenommen sind Drahtzäune, da diese in der Regel den Wasserzu- und -abfluss nicht wesentlich behindern. Ebenso sind Oberflächenbefestigungen für Wege, Sitzplätze und Ähnliches zulässig. Sofern der Eingriff in das Überschwemmungsgebiet und die Anlage des Retentionsersatzraumes nicht gleichzeitig erfolgen, ist das vorhandene Gelände möglichst vor der Neuanlage von Hausgärten durch Abgrabung an die Geländehöhen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes anzupassen, damit nicht nachträglich in die Hausgärten eingegriffen werden muss.

7.1.10 Hochwasserangepasste Neubebauung

Für das Hochwasserrisikogebiet der Agger werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c des Baugesetzbuchs in der Fassung nach Novelle des Wasserhaushaltsgesetzes Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschosse, sowie zur hochwassersicheren Ausführung von Kellern und Tiefgaragen getroffen. Dadurch soll planungsrechtlich gesichert werden, dass die Neubebauung hochwasserangepasst errichtet wird und dadurch erhebliche Schäden im Hochwasserfall vermieden oder zumindest im Rahmen des baulich und technisch Möglichen minimiert werden.

7.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen

Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen sind wie folgt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

GFL: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und sonstigen Nutzungsberechtigten der Flurstücke im MI 1 und MI 2 („Weißes Haus“) sowie zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger.

Dieses Recht sichert die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche in den Teilgebieten MI 1 und MI 2.

L, Elt.: Leitungsrecht zugunsten der Lohmar Netzeigentumsgesellschaft.

Dieses Recht sichert die Trassenführung für eine Mittelspannungsleitung insbesondere für die Stromversorgung in den Bereichen südöstlich der B 484, die von der Donrather Straße aus versorgt werden.

7.1.12 Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutz

Für den Bebauungsplan liegt ein schalltechnisches Gutachten vor. [*Accon Köln GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 64 „Donrath“ der Stadt Lohmar; Köln, 29.06.2017*]. Das Gutachten berücksichtigt den Straßenverkehrs- und Gewerbelärm. Schienenverkehrslärm und Fluglärm haben auf das Plangebiet keinen Einfluss.

Die maßgebliche Verkehrsgeräuschquelle für das Plangebiet ist die B 484, ferner besteht ein Einfluss der L 288. Die Anliegerstraßen einschließlich der Donrather Straße haben gegenüber den genannten Straßen einen unmaßgeblichen Einfluss auf das Plangebiet.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms wurden die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet zugrunde gelegt.

Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) als einschlägiger fachlicher Beurteilungsgrundlage werden für das geplante Mischgebiet folgende Orientierungswerte zugrunde gelegt:

Verkehrslärm: 60 dB(A) tags/ 50 dB(A) nachts

Gewerbelärm: 60 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts.

Straßenverkehrslärm

Zur Berechnung der Emission des öffentlichen Straßenverkehrs wurden als Ausgangsdaten des Straßenverkehrs für den Planungszustand die Daten der bundesweiten Verkehrszählung SVZ 2015 für die B 484 sowie die Daten der SVZ 2010 für die L 288 berücksichtigt. Der Einfluss der Donrather Straße und der Planstraße sind aufgrund der geringen Verkehrsmengen (DTV ca. 1.000 bzw. 500) ohne planerische Relevanz.

Orientierungswerte und Grenzwerte

Der Orientierungswert gemäß DIN 18005 für Straßenverkehrslärm in MI-Gebieten von 60 dB(A) am Tag wird an der B 484 um bis zu 10 dB(A) überschritten und wird bei freier Schallausbreitung in ca. 40 m Entfernung von der Plangebietsgrenze an der B 484 eingehalten. Der für die Beurteilung der Verträglichkeit der Lärmvorbelastung ebenfalls relevante Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag wird in ca. 15 m Entfernung von der Plangebietsgrenze an der B 484 eingehalten.

Der Orientierungswert gemäß DIN 18005 für Verkehrslärm-Straße für MI-Gebiete von 50 dB(A) in der Nacht wird an der B 484 ab ca. 60 m Abstand von der Plangebietsgrenze eingehalten, der Grenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) wird in einem Abstand von ca. 25 m eingehalten.

Gewerbelärm

Als gewerbliche Emissionsquellen wurden alle im Plangebiet ansässigen Betriebe sowie die beabsichtigte Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes betrachtet.

Die genehmigte Nutzung und Realnutzung in der Umgebung der Firma Overath lässt keine über die MI-Empfindlichkeit hinausgehenden Geräuschimmissionen zu. Der Betrieb ist als nicht wesentlich störend im Sinne des § 6 BauNVO genehmigt. Insofern würde auch ein Zwischenzustand mit einer nur teilweisen Entwicklung des Plangebiets kaum Konflikte auslösen. Anders kann sich die Situation bei einer nur teilweisen Umnutzung des Betriebsgeländes darstellen. Diesbezüglich muss der Bebauungsplan Festsetzungen zur Konfliktvermeidung treffen.

Konflikte durch den Betrieb des Veranstaltungssaals der Gaststätte „Weißes Haus“ können je nach Art der Veranstaltung hingegen nicht sicher ausgeschlossen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Veranstaltungen, die in der derzeitigen Situation zulässig sind, auch mit der zukünftigen Nutzung verträglich sind. Insofern ergeben sich durch die geplante Entwicklung keine Nachteile für den Betreiber. Für die Außengastronomie wird im Regelfall ein Betrieb bis 22:00 Uhr konfliktfrei sein.

Die vorhandene Bäckerei und der Imbiss sind misch-, bzw. ggfs. auch wohngebietsverträgliche nicht störende Betriebe.

Insgesamt ist die planerisch gebotene Konfliktbewältigung im Rahmen eines Mischgebietes gewährleistet.

Prüfung der möglichen Schallminderungsmaßnahmen

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete durch den Verkehrslärm überschritten werden, sind im Plangebiet Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich sind dabei die folgenden Handlungsoptionen zu prüfen:

- Einhalten von Mindestabständen,
- Differenzierte Ausweisung von Baugebieten,
- Aktive Schallschutzmaßnahmen,
- Passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das Einhalten von Mindestabständen scheidet als Lösungsansatz aus, da dies keine verdichtete Neubebauung im Plangebiet ermöglichen würde. Aufgrund des erheblichen innerstädtischen und regionalen Bedarfs an Wohnraum soll jedoch im Plangebiet eine Wohnbebauung zugelassen und umgesetzt werden. Ziel der Planung ist es, durch teilweise Umnutzung und Nachverdichtung des bestehenden Mischgebietes eine Wohnbebauung als Maßnahme der Innenentwicklung zu ermöglichen, um dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Obgleich eine Vorbelastung durch Straßen- und Gewerbelärmimmissionen besteht, wird hierbei der Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung der Vorrang gegeben. Dies ist ein wesentlicher Beitrag zur weiteren Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und damit auch zum Boden- und Klimaschutz.

Innerhalb des Plangebietes wird eine gegliederte Baugebietsausweisung festgesetzt, die eine Wohnnutzung auch aus Gründen des Immissionsschutzes im Ostteil (MI 10) auf Betriebswohnungen beschränkt.

Aufgrund der räumlich engen Zuordnung zwischen Emittenten und Immissionsorten und aufgrund der geplanten und zur Schaffung einer großen Zahl von Wohnungen unabdingbar notwendigen Gebäudehöhen sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden entlang der Plangebietsgrenzen städtebaulich für das Plangebiet nicht geeignet, da sie die geplante Bebauung von der Umgebung abschotten würden und einen stadtbaugestalterischen Missstand darstellen würden.

Für das Plangebiet kommen somit aus städtebaulichen Gründen nur bauliche Schallschutzmaßnahmen in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile und in Form einer Grundrissorientierung der Wohnungen zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten sicherstellen. Der für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich dabei gemäß DIN 4109 aus der Summe der Beurteilungspegel (tags) der maßgeblich auf die Planbebauung einwirkenden Emittentenarten Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm und Nachbarschaftslärm.

Lärmpegelbereiche

Gemäß DIN 4109 (2016) werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Das Gutachten aus dem Jahr 2017 wird bis zum Abschluss des Planverfahrens noch redaktionell auf die DIN 4109 vom Januar 2018 umgestellt. Hierbei sind keine wesentlich abweichenden Ergebnisse zu erwarten.

Kennzeichnung des Lärmpegelbereichs im Plan

Die ermittelten Lärmpegelbereiche III und IV werden in der Planurkunde innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei angenommener freier Schallausbreitung gekennzeichnet. Die aus den Lärmpegelbereichen resultierenden Nachweise zur Schalldämmung (resultierendes Schalldämm-Maß) der Außenbauteile sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen, einschl. Fenster und Nebeneinrichtungen, wie Rollladenkästen, etc. nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, zu führen.

Schutzkonzept und Festsetzungen

Aufgrund der prognostizierten Lärmbelastungen werden über die allgemeinen Anforderungen nach der DIN 4109 hinausgehende bauliche Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Schlafräume und Kinderzimmer, Schutz vor Verkehrslärm

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen, um einen Innenraumpegel von 30 dB(A) bei zugleich hinreichendem Luftwechsel zu gewährleisten.

Grundrissorientierung

Durch die Festsetzung, wonach jede Wohnung mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem Fenster im Lärmpegelbereich III oder günstiger aufweisen muss, wird sichergestellt, dass eine natürliche Frischluftzufuhr stets über ein Fenster erfolgen kann, vor dem trotz der gegebenen Lärmvorbelastung der Orientierungswert für MI tagsüber nach DIN 18005 von 60 dB(A) für Verkehrslärm eingehalten oder nur um max. 1 dB(A) überschritten ist. Ferner ist gewährleistet, dass die natürliche Belüftung bei Beurteilungspegeln erfolgt, die den Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tagsüber nicht überschreiten. Diese zweite Bedingung wird auch an den straßenseitigen Baugrenzen erfüllt. Damit wird insgesamt ein wesentlicher Beitrag zu gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet geleistet.

Aufschiebende Bedingung

Das planerische Konzept des Bebauungsplanes geht von einer Verlagerung des bestehenden Betriebes der Firma Overath aus, um auf dem Grundstück vorwiegend Wohnbebauung ansiedeln zu können. Dabei besteht eine

enge räumliche und funktionale Verflechtung mit der Entwicklung des ehemaligen Sägewerksgeländes. Eine Wohnbebauung auf dem Gelände des Sägewerks ist dabei grundsätzlich auch vor einer Aufgabe des Betriebs Overath 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.

Anders verhielte es sich hingegen bei einer nur teilweisen Bebauung des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Overath 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.

Außenwohnbereiche

Ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) ist in den Außenwohnbereichen, wie zum Beispiel Balkonen, Loggien und Terrassen, mindestens zu gewährleisten. Der vorgenannte Wert ergibt sich aus der einschlägigen Rechtsprechung. Dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung zu erwarten sind (Urteil V. 16.03.2006, BVerwG -4 A 1075.04). Durch Schallschutzmaßnahmen - wie beispielsweise entsprechende erhöhte Ausführung der Brüstungen, Schiebeläden, Teilverglasungen oder Ähnliches kann nach dem Stand der Technik sichergestellt werden, dass der Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Die Festsetzung betrifft die zur B 484 orientierten Fassaden.

7.1.13 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Baumbestand auf dem Denkmalgrundstück Donrather Straße sowie im Bereich des Spielplatzes wird wegen seiner positiven Wirkung für das Ortsbild und seiner ökologischen Bedeutung zur Erhaltung festgesetzt.

Innerhalb der Planstraße wird die Anpflanzung von mindestens vier Bäumen mit hoher Pflanzqualität aus heimischen Arten, bei einheitlicher Wahl der Baumart festgesetzt, um eine hohe städtebauliche Gestaltungsqualität des Straßenraums und eine ökologische Mindestqualität zu unterstützen.

Die vorhandene Grünfläche nördlich des Mischgebietes wird in ihrem Bestand erhalten werden. Deshalb wird zusätzlich zu der Festsetzung als Grünfläche der Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt.

Die nicht überbauten Oberflächen der Tiefgaragen sollen zur Schaffung eines ansprechend gestalteten Umfeldes für Wohnungen und Arbeitsstätten intensiv begrünt werden. Dazu bedarf es einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke. Die Durchgrünung trägt neben ihrer positiven gestalterischen Wirkung auch zur Abflussverzögerung und Rückhaltung des Regenwassers sowie zum sommerlichen Überhitzungsschutz im Umfeld der Bebauung bei.

Um eine hohe Wohnqualität und Freiraumqualität zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Dächer von Garagen mindestens extensiv, mit einer funktional notwendigen Substratschicht von 8 cm zu begrünen sind. Ferner wird festgesetzt, dass die Vorgärten zu mindestens 30%, bei Eckgrundstücken 50%, mit Vegetationsflächen zu gestalten sind.

Diese Festsetzungen dienen auch der der Verzögerung des Regenwasserabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen und der Verbesserung des Mikroklimas.

7.2 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW

Die Festsetzungen geneigter Dächer mit 20° bis max. 35° bzw. 40° Neigungswinkel dienen der Verwirklichung eines einheitlich gestalteten Bebauungskonzepts.

Die Festsetzung geneigter Dächer an der Donrather Straße entspricht dem überwiegenden Erscheinungsbild des Bestandes und ermöglicht eine Weiterentwicklung des gewachsenen Ortsbildes. Im MI 10 werden für die Gewerbebauten aus funktionalen Gründen auch Flachdächer zugelassen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung der Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes. Werbeanlagen im Mischgebiet sind Bestandteil des Wohnumfeldes. Von ihnen soll keine störende Wirkung ausgehen und sie sollen optisch nicht dominieren. Die Zulässigkeit wird daher beschränkt.

Einfriedungen werden zur Gewährleistung eines stark durchgrünten Ortsbildes in Form von Hecken vorgegeben. Die Höhen werden differenziert begrenzt. In Vorgärten dürfen nur niedrige Hecken bis 80 cm Höhe vorgesehen werden, um in ortstypischer Gestaltung die Einsehbarkeit der Hauseingänge und des Gebäudeumfeldes zu gewährleisten. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist dagegen eine höhere Einfriedung/ Heckenpflanzung auch als Blickschutz gestalterisch ortsüblich und daher zulässig.

Aus Gründen des Schallschutzes sind an der B484 Mauern mit einer mittleren Höhe von 2 m über Gelände zu errichten.

7.3 Kennzeichnung einer Altlast

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind gekennzeichnete Teilbereich des Bebauungsplanes ist ein beim Rhein-Sieg-Kreis unter der Nr. 5109/2040-0 registrierter Altstandort. Es handelt sich um das ehemalige Betriebsgelände eines Sägewerks. Mit Bodenverunreinigungen ist hier zu rechnen. Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks wird eine nutzungsbezogene Sanierung erforderlich.

7.4 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

7.4.1 Anbauverbotszone der Bundesstraße 484 gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

In einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbauverbotszone § 9(1) FStrG) dürfen Hochbauten

jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

7.4.2 Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße 484 gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

a. dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Bundesstraßenverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b. sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

c. dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen.

7.4.3 Überschwemmungsgebiet der Agger

Im Überschwemmungsgebiet der Agger bedürfen bauliche Anlagen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde gem. § 78 Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

8. Umweltbelange

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt hiervon unberührt.

8.1 Pflanzen und Tiere

Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der

Bebauungsplan verfolgt unabhängig davon Zielsetzungen einer städtebaulich begründeten Freiraumqualität. Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete, wie Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sowie FFH- und Vogelschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützte Biotope.

Eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) wurde erstellt [*Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, H. Dahmen und Dr. D. Heyder: Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I, Bebauungsplan Nr. 64 „Donrath“; Bonn, April 2016*]. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Fledermäuse:

Eine Besiedelung von Gebäuden und Bäumen durch Fledermäuse wurde nachgewiesen. Es sind daher insbesondere bei Abbruchmaßnahmen und bei Baumfällarbeiten Einschränkungen zu beachten (s. unten).

Vögel:

Vorkommen der Mehlschwalbe, verschiedener Eulenarten und des Turmfalken sind zu erwarten. Für planungsrelevante Vogelarten kann eine Auslösung der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, sofern Vermeidungsmaßnahmen (s. unten) beachtet werden.

Reptilien, Amphibien, Säugetiere:

Das betroffene Grundstück bietet kein Habitatpotenzial für planungsrelevante Reptilien, Amphibien oder Insekten. Eine Auslösung der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Die unten genannten Maßnahmen beim Abbruch von Gebäuden und bei Eingriffen in den Baumbestand sind unmittelbar aufgrund der gesetzlichen Regelung des § 44 BNatSchG zu beachten. Es besteht daher kein Erfordernis, sie zusätzlich im Bebauungsplan festzusetzen. Auf die Maßnahmen wird zur Information im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen.

Vermeidungsmaßnahme VM1: Baumkontrolle auf Horste und Höhlen

Vor jeder geplanten Fällung eines oder mehrerer Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 20 cm ist zeitnah eine Kontrolle durch eine fachkundige Person auf Horste oder Bruthöhlen erforderlich. Ggf. sind Maßnahmen (Zeitregelung, Ersatzquartiere) festzulegen. Da Horst(Bäum)e und Bruthöhlen als dauerhafte Lebensstätten geschützt sind, gilt VM1 ganzjährig.

Vermeidungsmaßnahme VM2: Gehölzfällung außerhalb des Brutzeitraums

Jegliche Gehölzrodung und Baumfällung ist in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen, um die Tötung von immobilen Jungvögeln und die Zerstörung von aktuell genutzten Nestern zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme VM3: Kontrolle von Gebäuden vor dem Abriss auf Besiedelung durch Vögel

Vor jedem geplanten Gebäudeabriss (einschließlich des hohen Industrieschornsteins) ist zeitnah eine Kontrolle durch eine fachkundige Person auf Brutstätten und Bruten von Gebäudebrütern erforderlich. Ggf. sind Maßnahmen (Zeitregelung, Ersatzquartiere) festzulegen.

Vermeidungsmaßnahme VM4: Baumkontrolle auf Spaltenverstecke und Höhlen für Fledermäuse

Vor jeder geplanten Fällung eines oder mehrerer Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 20 cm ist zeitnah eine Kontrolle durch eine fachkundige Person auf Spaltenverstecke und Höhlen für Fledermäuse erforderlich. Ggf. sind Maßnahmen (Zeitregelung, Ersatzquartiere) festzulegen. Da auch Baumhöhlen-Winterquartiere oder Schwarmquartiere vorhanden sein könnten, gilt die Vermeidungsmaßnahme VM4 ganzjährig.

Vermeidungsmaßnahme VM5: Kontrolle von Gebäuden vor dem Abriss auf Besiedelung durch Fledermäuse

Vor jedem geplanten Gebäudeabriss (einschließlich des hohen Industrie-Schornsteins) ist zeitnah eine Kontrolle durch eine fachkundige Person auf Fledermausquartiere bzw. Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse erforderlich. Ggf. sind Maßnahmen (Zeitregelung, Ersatzquartiere) festzulegen.

Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurde aufgrund der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zum FFH-Gebiet der Aggeraue durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet erwarten lässt. [*Dr. Dorothea Heyder, Ges. für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung: FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 64 (...); Bonn, September 2017*]

Im Einzelnen werden die folgenden wesentlichen Aussagen getroffen:

Bei der FFH-Vorprüfung (FFH-VP) handelt es sich um ein eigenständiges Verfahren, das nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projekts eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine Prüfung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erarbeitet wird, soll die FFH-VP nach §§ 34 ff BNatSchG soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieses Verfahrens verbunden werden. Im vorliegenden Fall wurde parallel zur Prüfung der FFH-Verträglichkeit eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange (Artenschutzprüfung Stufe I – Vorprüfung) vorgenommen.

Zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 64 „Donrath“ und dem Ufer der Agger, die in diesem Bereich als FFH-Gebiet „Agger“ (DE 5109-302) eng abgegrenzt ist, liegen an der engsten Stelle nur ca. 17 m. Damit ist eine Wirkung der Planung auf das FFH-Gebiet möglich und es musste geprüft werden, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets und dessen Schutzgüter entstehen können.

Von den FFH-Lebensraumtypen liegen lediglich die Lebensraumtypen 91E0 Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder (Prioritärer Lebensraum) und 91F0 – Hartholz-Auenwälder (maßgeblich für die Ausweisung des FFH-Gebiets) im weiteren Umfeld der Planung, das bedeutet ca. 480 m nördlich bzw. mehr als 800 m westlich des Plangebiets. Weiterhin waren die Auswirkungen auf die beiden FFH-Arten Fluss- und Bachneunauge zu untersuchen.

Auswirkungen der Planung auf die oben genannten Lebensraumtypen 91E0 - Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder (Prioritärer Lebensraum) und 91F0 – Hartholz-Auenwälder sind aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und der geringen planbedingten Wirkungen auszuschließen.

Bei dem Teil des FFH-Gebietes „Agger“, der in der Nähe des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 64 „Donrath“ liegt (Mindestabstand ca. 17 m) handelt es sich

um einen weniger naturnahen Abschnitt des Flusses, relativ schmal und tief und mit verbauten Ufern. In diesem Bereich finden sich keine FFH-Lebensraumtypen und er hat keine besondere Bedeutung (kein Laichhabitat, keine Feinsedimentbereiche mit geringer Strömungsgeschwindigkeit als Habitat für Querder) für die geschützten FFH-Arten Fluss- und Bachneunauge.

Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der Planung beschränken sich nahezu ausschließlich auf das Plangebiet selbst. Aufgrund der hohen Vorbelastungen des Plangebiets ist ohnehin nach Umsetzung der Planung (Mischgebiet, vor allem bauliche Nachverdichtung, eine neue Straße im Inneren des Plangebiets, keine störenden Gewerbe) nur mit einer geringfügigen Zunahme von Lärm, Bewegung und Beleuchtung durch mehr Anwohner im Wohnumfeld der nachverdichteten Siedlung zu rechnen. Diese Wirkungen strahlen nicht in das FFH-Gebiet aus.

Im Nordosten des Plangebiets tritt ein kleiner Bachlauf, der Karpenbach, zutage. Er wird dort als Wasserfläche dem Bestand entsprechend festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen von 5 m Breite gemäß § 31 des Wassergesetzes NRW (LWG) wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Dies gilt auch für den verrohrten Teilabschnitt des Karpenbaches an der Donrather Straße. Gemäß § 31 Abs. 4 gilt im Gewässerrandstreifen grundsätzlich kein Bauverbot, weil im Plangebiet vor dem 16.07.2016 Baurecht gemäß § 34 BauGB bestand. Der Bebauungsplan setzt jedoch außer bei bestehenden Gebäuden der Hauptnutzung keine überbaubaren Grundstücksflächen im Gewässerrandstreifen fest. Dadurch werden zusätzliche Überbauungen künftig vermieden.

Da der Karpenbach nach einer verrohrten Strecke von ca. 110 m unmittelbar in das angrenzende FFH-Gebiet „Agger“ mündet, ist der Schutz vor allem des offenen Gewässerabschnitts im Plangebiet vor Verunreinigungen in der Bauphase und danach zur Vermeidung von Verunreinigungen der Agger erforderlich um das FFH-Gebiet und die FFH-Arten zu schützen. Bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften und Regelungen (v.a. Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert am 24. Februar 2012, BGBl. I S. 212 – WHG) ist dieser Schutz gewährleistet.

Da keine planbedingten Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets „Agger“ bzw. von Bestandteilen, welche für deren Erhaltungsziele oder Schutzzwecke maßgeblich sind, zu erwarten sind, sind über die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der guten fachlichen Praxis in der Bauphase (insbesondere im Hinblick auf den Gewässerschutz) hinaus keine besonderen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich.

Da vom Bebauungsplan Nr. 64 „Donrath“ in Lohmar-Donrath keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets „Agger“ ausgehen, kann es auch nicht zu Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten im Hinblick auf das FFH-Gebiet kommen.

8.2 Boden/ Altlasten

Im Plangebiet wurden in der Vergangenheit bereits Gebäude und Nebenanlagen errichtet. Der heutige Versiegelungsgrad des Plangebiets wird durch die Planung in einzelnen Teilbereichen, insbesondere im Bereich westlich des Spielplatzes dennoch erhöht. Da die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung dazu bei-

trägt, dass die Inanspruchnahme von Böden im Außenbereich reduziert wird, dient sie trotzdem mittelbar dem Bodenschutz.

Zur Vorbelastung durch Bodenverunreinigungen im Bereich des ehemaligen Sägewerks wird auf Nr. 4.4 dieser Begründung verwiesen. Insbesondere bei der Anlage von Kinderspielflächen in diesem Bereich können nutzungsbezogene Sanierungsmaßnahmen wie zum Beispiel ein Bodenaustausch erforderlich werden.

8.3 Wasser

Im Plangebiet ist der Karpenbach als Oberflächengewässer vorhanden. Das Gerinne wird als Wasserfläche dem Bestand entsprechend festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen von 5 m Breite gemäß § 31 des Wassergesetzes NRW (LWG) wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, dies gilt auch für den verrohrten Teilabschnitt des Karpenbaches an der Donrather Straße.

Gemäß § 31 Abs. 4 gilt im Gewässerrandstreifen grundsätzlich kein Bauverbot, weil im Plangebiet vor dem 16.07.2016 Baurecht gemäß § 34 BauGB bestand. Der Bebauungsplan setzt jedoch außer bei bestehenden Gebäuden der Hauptnutzung keine überbaubaren Grundstücksflächen im Gewässerrandstreifen fest. Dadurch werden zusätzliche Überbauungen künftig vermieden.

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet und im Hochwasserrisikogebiet der Agger. Aus städtebaulichen Gründen ermöglicht der Bebauungsplan teilweise eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet und setzt die deshalb erforderliche Fläche für den Retentionsraumausgleich fest. Der Bebauungsplan ersetzt nicht die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen für das Bauen im Überschwemmungsgebiet. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu einer hochwasserangepassten Bebauung.

Das Plangebiet ist bereits für Schmutz- und Niederschlagswasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Da die Grundstücke im Plangebiet vor dem 01.01.1996 erstmalig an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, besteht gemäß § 44 Abs. 1 des Landeswassergesetzes keine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers. Das Vorhaben wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

8.4 Klima

Für das Plangebiet kann aufgrund der bestehenden Struktur vorwiegend von einem Siedlungsklima ohne extreme Belastungen ausgegangen werden. Lediglich die großflächig versiegelten Firmengelände lassen eine deutlichere sommerliche Erwärmung mit entsprechend ungünstigerem Mikroklima erwarten. Aufgrund der angrenzend vorhandenen großen Grün- und Freiflächen und wegen der vorgesehenen Begrenzung der Versiegelung des Plangebietes wird sich das Vorhaben auf das Mikroklima seiner Umgebung nicht wesentlich auswirken.

8.5 Immissionen

Für den Bebauungsplan liegt ein schalltechnisches Gutachten vor. [*Accon Köln GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 64 „Donrath“ der Stadt Lohmar; Köln, 29.06.2017*]. Das Gutachten berücksichtigt den Straßenverkehrs- und Gewerbelärm. Schienenverkehrslärm und Fluglärm haben auf das Plangebiet keinen Einfluss.

Die maßgebliche Verkehrsgeräuschquelle für das Plangebiet ist die B 484, ferner besteht ein Einfluss der L 288. Die Anliegerstraßen einschließlich der Donrather

Straße haben gegenüber den genannten Straßen einen unmaßgeblichen Einfluss auf das Plangebiet.

Die ausführlichen Angaben zur Lärmvorbelastung und zum Schallschutzkonzept sind unter Nr. 7.1.11 dieser Begründung enthalten.

Das Plangebiet ist überwiegend nicht durch wesentlich störende Staub- und Geruchsimmissionen betroffen. Wegen potenziell möglicher derartiger Immissionen auf dem Betriebsgelände der Firma Overath ist eine zusätzliche Wohnnutzung auf diesem Firmengelände erst nach Beendigung der betrieblichen Nutzung zulässig.

Das Plangebiet liegt nach vorliegendem Kenntnisstand nicht im Bereich erheblicher Luftschadstoffimmissionen (insbesondere Feinstaub, Stickstoffdioxid). In der Umweltdatenbank der LANUV ist das Plangebiet jeweils der geringsten Belastungsklasse zugewiesen.

8.6 Denkmalschutz/ Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Görreshof (Donrather Straße 5) mit seinen ebenfalls geschützten Freianlagen. Der Denkmalbestand wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sofern sich dennoch Bodenfunde ergeben, sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Der Anschluss des Plangebietes an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze erfolgt über die Donrather Straße. Von hier aus werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in die Planstraße gelegt.

Im Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel der Lohmar Netzeigentumsgesellschaft. Diese verlaufen derzeit zwischen der Donrather Straße und der B 484 über private Flächen und sollen in die Planstraße, bzw. in einen mit Leitungsrecht zu belastenden Korridor zur B 484 umverlegt werden.

Ein bestehender Trafostandort an der Donrather Straße wird festgesetzt.

Die Ableitung der im Plangebiet anfallenden Abwässer erfolgt mit dem Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Hierbei erfolgt ggfs. eine Regenwasserrückhaltung und Drosselung des Regenwasserabflusses nach den Anforderungen, die sich aus der Kapazität des Kanalnetzes ergeben.

Die Entsorgung fester Abfallstoffe erfolgt durch die RSAG gemäß der Abfallentsorgungssatzung.

10. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	26.340 qm
-------------------	-----------

Öffentliche Verkehrsflächen	1.540	qm
darin: Mischverkehrsflächen, Stellplätze.	1.390	qm
Verkehrsbegleitgrün	150	qm
Öffentliche Grünflächen und Wasserflächen (Bestand)	3.420	qm
Nettobauland (MI), erschlossen	21.400	qm
darin: Grundfläche aus GRZ 0,6	12.840	qm

11. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

11.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung erhöht sich die Bevölkerungsdichte im Quartier, es entstehen voraussichtlich circa 70-74 neue Wohnungen sowie ca. 600 qm Geschossflächen für Handel/ Gewerbe. Die Planung hält dabei die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete ein (Grundflächenzahl 0,6 und Geschossflächenzahl 0,8 – 1,0) Sie hält ferner die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Tiefe der Abstandflächen ein. Die Planung entspricht somit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und hat keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen.

Als Maßnahme zur Schaffung innerstädtischen Wohnraums durch eine angemessene Nachverdichtung stärkt die Planung die Ortschaft Donrath und die Stadt Lohmar als Wohnort. Zugleich trägt sie zur Vermeidung weiteren Landschaftsverbrauchs bei.

11.2 Kosten

Für die Baureifmachung und innere Erschließung gemäß dem städtebaulichen Konzept liegt ein Schätzwert von 560.000 € vor. Es ist vorgesehen, die Kosten zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern sachgerecht aufzuteilen.

Kosten für eine eventuelle Umgestaltung des Knotens B 484 / Donrather Straße sowie für Abbruchmaßnahmen und die Beseitigung von kontaminiertem Boden sind in den obenstehenden Summen nicht enthalten.

11.3 Umsetzung

Die Stadt Lohmar beabsichtigt, mit den beteiligten Grundstückseigentümern einen oder mehrere städtebauliche Verträge insbesondere über die Erschließung, freiwillige Bodenordnung und soweit erforderlich Bodensanierung abzuschließen.

Sofern eine freiwillige Bodenordnung nicht zum Tragen kommt, wird die Stadt Lohmar bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB (Umlegung) prüfen.
