PROTOKOLL BÜRGERINFORMATIONSVORANSTALTUNG

Bebauungsplan Nr. 64 „Donrath“

Datum: 20.03.2017, 18:00 bis 19:50 Uhr;
Ort: Sitzungssaal des Rathauses
Rathausstraße 4
53797 Lohmar

ANWESENDE

Circa 80 Bürgerinnen und Bürger

Stadt Lohmar

Horst Krybus, Bürgermeister
Franz-Georg Rübber, Planungs- und Bauaufsichtsamt

H+B Stadtplanung

Dieter Beele

PROTOKOLL

Bürgermeister Horst Krybus eröffnet die Bürgerveranstaltung um 18:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden im Namen der Stadt Lohmar. Er übergibt das Wort an Herrn Beele vom Planungsbüro H+B Stadtplanung aus Köln. Herr Beele stellt anhand einer Präsentation die Planung vor. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt. Anschließend haben die anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit Fragen zur Planung zu stellen.

Folgende Fragen und Anregungen werden dabei vorgetragen:

Wie wirkt sich die Bebauung neben dem Bolzplatz aus (Lärm, Verkehrsaufkommen)? Ist eine Begrünung der Stellplätze vorgesehen und wieviele Stellplätze sollen errichtet werden? Reichen diese für den Laden aus? Wie wirkt sich die Anlieferung aus?

Antwort der Verwaltung: Es sind ein Nahversorger mit max. 400 qm Verkaufsfläche und ein Neubaustandort für den Imbiss vorgesehen. Dafür werden circa 35-40 Stellplätze benötigt. Diese sind auf der ausgewiesenen Fläche umsetzbar. Eine Begrünung der Stellplätze (Textfestsetzung) wird geprüft. Die Lärmemissionen werden gutachterlich ermittelt und ggfs. durch Festsetzung eines Schallemissionskontingents begrenzt.

Durch den Verkehr zu dem neuen Laden und Imbiss werden Kinder, die den Spielplatz nutzen gefährdet.

Antwort der Verwaltung: Der vorhandene Imbiss löst derzeit keine Verkehrssicherheitsprobleme aus. Die Planung der Wegebeziehungen am Nahversorger ist Sache der konkreten Objektplanung.

Kommt es durch den Geschosswohnungsbau auf der gegenüber liegenden Seite der B484 zu erhöhtem Lärm? (Schallreflexion). Ist für die Geschossbebauung eine Erschließung von der B484 geplant?

Antwort der Verwaltung: Die möglichen Schallpegelreflexionen werden durch das Schallgutachten untersucht. Eine direkte Erschließung von der B484 ist nicht vorgesehen.

Werden Spielplatz und Bolzplatz verkleinert?

Antwort der Verwaltung: Die vorhandenen Anlagen werden nicht verkleinert. Es werden nur Nebenflächen überplant.

Wie wird der Laden erschlossen?

Antwort der Verwaltung: Die Zufahrt erfolgt von der Donrather Straße. Die konkrete Ausgestaltung wird erst im Rahmen des Bauantrages geplant.

Was passiert, wenn sich kein Interessent für den Laden findet?

Antwort der Verwaltung: Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, kann der Rat der Stadt Lohmar – im Rahmen der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes - über alternative Nutzungen entscheiden.

Wird im Bereich des Baudenkmals durch den benachbarten Laden nicht zu viel Lärm entstehen? Ist diese Nachbarschaft überhaupt verträglich?

Antwort der Verwaltung: Ein kleiner Nahversorger ist in einem Mischgebiet grundsätzlich verträglich möglich. Außerdem wird die Verträglichkeit im Rahmen des Schallgutachtens geprüft.

Warum wurde nicht die Variante 1 (Einfamilienhäuser) ausgewählt? Waren hier nur wirtschaftliche Gründe maßgebend?

Antwort der Verwaltung: Die Entscheidung des Rates erfolgte nach sorgfältiger Abwägung. Wesentliches Ziel ist die Schaffung von Wohnraum, hier ist die Variante 2 besser geeignet. Natürlich muss eine Bebauung und Erschließung auch wirtschaftlich sein. Variante 1 bietet 25 bei Erschließungskosten von rund 1 Mio. €, Variante 2 60 WE bei rund 0,6 Mio €.

Wie soll der zusätzliche Verkehr bewältigt werden? Ist die Verkehrssicherheit gefährdet? Die Kreuzung Donrather Straße ist jetzt schon überlastet.

Antwort der Verwaltung: Der zusätzliche Verkehr ist auf der Donrather Straße unproblematisch mit ca. 160 Bewegungen am Tag. Die Leistungsfähigkeit des Knotens wird im weiteren Verfahren geprüft.

Müssen die Anwohner der Donrather Straße Erschließungsbeiträge zahlen?

Antwort der Verwaltung: Die Hinterlanderschließung löst keine Beitragspflicht für die heute bereits erschlossenen Grundstücke aus.

Wie kann eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet ausgewiesen werden?

Antwort der Verwaltung: Das Konzept geht davon aus, dass die bestehende Grenze des Überschwemmungsgebietes durch eine entsprechende Geländemodellierung verändert wird. Dazu ist ergänzend ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Dies gilt für beide Planungsvarianten.

Werden ausreichend Stellplätze vorgesehen?

Antwort der Verwaltung: Für Einfamilienhäuser wird von 2 Stellplätzen je Wohneinheit ausgegangen, diese werden gemäß dem städtebaulichen Konzept

auf den Grundstücken vorgesehen. Für den Geschosswohnungsbau sind Tiefgaragen vorgesehen. Dabei wird von einem Stellplatz je Wohneinheit ausgegangen. Ergänzend sind ca. 15% Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Ist auch geförderter Wohnungsbau vorgesehen?

Antwort der Verwaltung: Hierüber wird erst im weiteren Verfahren entschieden. Das Plangebiet eignet sich grundsätzlich für geförderten Wohnungsbau.

Ab wann wird gebaut und wer ist Bauherr?

Antwort der Verwaltung: Der Bebauungsplan kann frühestens Ende 2017 rechtskräftig werden. Ab dann kann die neue Straße geplant und gebaut werden. Wer baut, ist noch nicht entschieden. Hier müssen die Eigentümer ihre Entscheidungen treffen.

Eigentümer der ehemaligen Sägewerksfläche ist eine Firma mit Sitz in Rumänien. Würde diese auch als Investor auftreten?

Ein Vertreter der Firma interdogo erläutert kurz die Firmenbereiche. Es ist noch nicht festgelegt, welche inderdoga-Firma bauen würde

Wie hoch werden die Mehrfamilienhäuser und wie wird der Schallschutz gelöst?

Antwort der Verwaltung: Die Wandhöhen betragen ca. 10 Meter, das Lärmgutachten macht konkrete Aussagen zum Lärmschutz, die Gebäude erhalten passiven Schallschutz.

Durch die neue Bebauung entstehen Einblicksmöglichkeiten in das Denkmalgrundstück. Im Umfeld des Imbiss ist mit Verschmutzung zu rechnen bzw. diese stellt heute ein Problem dar. Durch die Bebauung entstehen ggfs. Eingriffe ins Grundwasser. Die Bebauung passt nicht nach Donrath.

Antwort der Verwaltung: Im weiteren Verfahren werden die Anregungen und Bedenken geprüft.

Aus Sicht von Verwaltung und Politik wird bisher davon ausgegangen, dass die Variante 2A für die Umgebung verträglich ist. Abschließend entscheidet der Rat mit dem Satzungsbeschluss.

Warum werden Flachdächer statt Satteldächern vorgesehen?

Antwort der Verwaltung: Für die Einfamilienhäuser (auch in Variante 2A) sind Satteldächer möglich. Flachdächer sind jedoch Bestandteil zeitgemäßer Architektur. Für die Mehrfamilienhäuser erlauben sie bei gleicher Höhe mehr Wohnflächen.

Sind Bombenblindgänger bekannt?

Antwort der Verwaltung: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird in BP-Verfahren immer beteiligt und teilt Verdachtsflächen mit.

Wieviel Eigentümer sind an der Neuerschließung beteiligt?

Antwort der Verwaltung: Die Grundstücke gehören 4 Eigentümern, inkl. der Stadt.

Das Tempo auf der B484 soll auf 50km/h oder weniger reduziert werden.

Antwort der Verwaltung: Dies ist nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

Bleibt das „Weiße Haus“ erhalten?

Antwort der Verwaltung: Planungsrechtlich wird die Nutzung durch die Festsetzung als Mischgebiet gesichert.

Es bestehen Zweifel, ob die Tiefgaragen genutzt werden, insbesondere auch bei Hochwasser sind sie unsicher. Der Parkraum ist jetzt schon zu gering, es wird zu voll in den Straßen.

Antwort der Verwaltung: Erfahrungsgemäß werden Tiefgaragen angenommen, wenn sie gut befahrbar und gut gestaltet sind. Gegen Hochwasser kann man die Garagen schützen, zum Beispieldurch Schutzwände /Schwellen:

Anmerkung: Die Tiefgaragen liegen nicht im Überschwemmungsgebiet.

Statt der Planung eines Ladens soll der Bolzplatz vergrößert werden.

Antwort der Verwaltung: Das ist derzeit nicht Ziel der Planung. Ziel ist eine Verbesserung der Nahversorgung in Donrath.

Für den Laden wären als „Nahkaufkonzept“ bis zu 800 m² Verkaufsfläche nötig.

Antwort der Verwaltung: Eine Verkaufsfläche von über 400 m² ist nach den vorliegenden Erfahrungswerten für den Standort nicht realistisch. Die verfügbaren Flächen einschließlich Stellplätzen sind dafür auch zu klein. Außerdem widerspricht eine solche Größe dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt.

ANLAGE

- Präsentation Bürgeranhörung H+B Stadtplanung

Für das Protokoll:

- H+B Stadtplanung PartG mbB -

Gez. Dieter Beele