

Amt 63/ti/CP – 17.09.2019

Bebauungsplan 64 Donrath

Bürgerinformation am 16.09.2019

Teilnehmer

Ca. 146 Bürgerinnen und Bürger

Stadt Lohmar: Kerstin Tillmann, Planungs- und Bauaufsichtsamt

Claudia Peter, Planungs- und Bauaufsichtsamt

H+B Stadtplanung: Dieter Beele

Protokoll

Frau Tillmann eröffnet die Bürgerveranstaltung um 18:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden im Namen der Stadt Lohmar.

Sie geht zunächst auf den Stand des Verfahrens ein.

Seit der letzten Bürgerinformation am 20.03.2017 wurde die damalige städtebauliche Idee in einen konkreten Planentwurf umgesetzt.

Sie stellt dar, dass es Politik und Verwaltung wichtig ist, diesen Planentwurf vor einem Beschluss der Offenlage durch den Rat den Bürgern vorzustellen und zu erörtern.

Ein Bebauungsplan setzt nur den Rahmen für die künftige Bebauung, regelt keine konkrete Architektur oder setzt einzelne Häuser fest.

Der zukünftigen Bebauung wird durch Festsetzungen der Gebäudehöhen, Dachformen, Begrenzung der Wohneinheiten etc. ein enger Rahmen gesetzt.

Geplant ist ein Quartier als lebendiges Zentrum mit gemischten Wohnformen und ergänzenden Nutzungen.

Der bestehende Donrather Grill erhält in der Planung eine Standortsicherung, um diesen vorhandenen Treffpunkt zu erhalten.

Weiter wurden in der konkretisierten Planung Belange des Hochwasserschutzes, des Lärms und des Verkehrs beachtet.

Sie 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.

Aufgrund der großen Zahl anwesender Bürgerinnen und Bürger wird davon abgesehen, die Planung ergänzend in drei Gruppen zu diskutieren. Herr Beele und Frau Tillmann gehen auf die Fragen und Anregungen im Plenum ein.

Nachfolgende Fragen und Anregungen werden vorgetragen.

(Zur weiteren politischen Beratung hat die Verwaltung zu einzelnen Punkten eine ergänzende Stellungnahme als Vorschlag für die weitere Vorgehensweise in Spalte 3 eingefügt.)

Frage/Anregung	Antwort	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Ein Bürger weist auf die Verunreinigungen im Bereich des ehemaligen Sägewerks hin. Er fragt, wie hier eine Begutachtung bzw. Sanierung erfolgen soll.</p>	<p>Herr Beele erläutert, dass Im Rahmen des bereits erstellten Gutachtens grundsätzlich nachgewiesen wurde, dass die Fläche für ein Mischgebiet geeignet ist. Weitere und zwingend erforderliche Untersuchungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>	
<p>Es wird nachgefragt, ob durch die Bebauung entlang der B484 Schallreflektionen entstehen, die das gegenüberliegende Gebiet (Steinackerstraße) beeinträchtigen.</p>	<p>Herr Beele erläutert, dass aufgrund der Beurteilungspegel im Lärmgutachten der Punkt der Schallreflektion, die durch die Neubauten entlang der B484 auf das Baugebiet (Steinackerstraße) entstehen keine erheblichen Auswirkungen haben wird. Das Lärmgutachten wird dazu für die Offenlage entsprechende Aussagen enthalten</p>	<p>Das Lärmgutachten ist vor Offenlage in diesem Punkt zu ergänzen.</p>
<p>Es wird angeregt, statt der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ100) in der Planung ein HQ 1.000 zugrunde zu legen.</p>	<p>Herr Beele erläutert, dass der Bebauungsplan Nr. 64 im Überschwemmungsgebiet der Agger, sowie im das Hochwasserrisikogebiet (HWRG) der Agger liegt. Die Bereiche sind im B-Plan dargestellt und die daraus resultierenden Auflagen zur Bebauung sind in den Textlichen Festsetzungen festgelegt worden.</p>	
<p>Das Neubaugebiet verursacht Veränderungen im Ziel- und Quellverkehr auf der Donrather Straße gerade im Einmündungsbereich der B484.</p> <p>Trifft das Gutachten Aussagen zu dem</p>	<p>Herr Beele berichtet, dass über den Bybass momentan ca. 30% der Verkehrs in Richtung Rösrath abfließt, diese Zahlen werden sich auch zukünftig kaum verändern.</p> <p>Er ergänzt, dass es unabhängig vom</p>	

<p>Schleichverkehr in Richtung Rösrath.</p>	<p>Bebauungsplanverfahren Bestrebungen aus den Reihen der Politik gibt, hier für Abhilfe zu schaffen.</p>	
<p>Die Flächen der Fa. Overath sollten ebenfalls in eine Altlastenbegutachtung einfließen.</p>	<p>Herr Beele erläutert, dass im späteren Baugenehmigungsverfahren alle ehemals gewerblich genutzten Flächen einer Altlastenbegutachtung gemäß des Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG- unterzogen werden müssen, so auch die Flächen der Fa. Overath und auch die städtischen Flächen.</p> <p>Die Untersuchung der Altlasten erfolgt im Baugenehmigungsverfahren in enger Zusammenarbeit mit der Kreisverwaltung.</p>	
<p>Es werden die Kapazitäten der Besucherstellplätze im öffentlichen Raum hinterfragt.</p>	<p>Herr Beele erläutert dazu, dass für den geplanten Geschosswohnungsbau an der B484 die Errichtung einer Tiefgarage erforderlich sein wird. Ansonsten sind Stellplätze entsprechend der Stellplatzverordnung der Stadt Lohmar auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Im Bereich der geplanten neuen Erschließung sind ca. 15 weitere öffentliche Stellplätze möglich. Das ist als ausreichend anzusehen.</p>	
<p>Es erfolgt der Hinweis auf eine problematische Grundwasserlage verbunden mit der Frage, ob ein Grundwasser-Monitoring geplant ist. Es wird befürchtet, dass durch eine Tiefgarage Grundwasser in Nachbargrundstücke verdrängt wird.</p>	<p>Im Rahmen der Baugenehmigung ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens der Nachweis erforderlich, dass es durch unterirdische Anlagen nicht zu einer negativen Beeinflussung des Grundwasserabflusses kommt.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis dazu wird im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Es wird angefragt, ob bauliche Maßnahmen an der Donrathener Straße erforderlich werden und</p>	<p>Der Querschnitt der Straße ist auch bei zusätzlicher Bebauung ausreichend. Parken</p>	

<p>wie mit eventuellen Schäden durch den Baustellenverkehr umzugehen ist.</p>	<p>auf der Straße ist auch weiterhin möglich und würde zudem zu einer Geschwindigkeitsreduzierung beitragen. Die Anlieferung des geplanten Nahversorgers liegt relativ nah an der Kreuzung zur B484, so dass der weitere Verlauf der Donrather Straße dadurch nicht belastet wird.</p> <p>Bezüglich eventueller Bauschäden werden die Anlieger nicht belastet. Vor Beginn der Baumaßnahme wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Im Erschließungsvertrag wird geregelt, dass der Investor gemäß dem Verursacherprinzip für eventuelle Schäden aufkommen muss.</p> <p>Die Verkehrsführung während der Bauphase ist auch mit dem Straßenbaulastträger der B484 abzustimmen. Ggf. ist es möglich, eine Baustellenzufahrt direkt an die B484 anzubinden und so die Donrather Straße nicht mit Baustellenverkehr zu belasten.</p>	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass sich auf der Donrather Straße ein Unfallschwerpunkt bilden könnte, wenn zu starke Nachverdichtung erfolgt und die Verkehrsbelastung sich erhöht. Es wird angeregt, die Bebauung zu harmonisieren, Bauflächen besonders entlang der B484 zu reduzieren. Es wird angeregt, auf den Nahversorger zu verzichten und die Erschließung in diesem Bereich vorzusehen.</p>	<p>Durch das Verkehrsgutachten ist nachgewiesen, dass die zusätzlichen Verkehre nach dem Umbau des Knotens mit Einrichtung von Linksabbiegespuren nicht zu einer Überlastung führen. Der Knoten wird eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität aufweisen.</p>	
<p>Es wurde nachgefragt ob der Spielplatz und der Bolzplatz in der jetzigen Form bestehen bleiben.</p>	<p>Frau Tillmann berichtet, dass der Spielplatz und der Bolzplatz durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind und erhalten bleiben.</p>	

<p>Es wird vorgeschlagen, im Nahversorger die Poststelle vorzusehen. Alternativ kam die Anregung, eine Packstation vorzusehen.</p>	<p>Frau Tillmann sagt zu, die Anregung zu prüfen.</p>	
<p>Es wird angefragt, ob es ein Schulwegkonzept gibt, da in dem Neubaugebiet bei 70 WE und 1,6 Kind pro Familien mit ca. 112 Kindern zu rechnen wären.</p>	<p>Nach Auskunft des Schulamtes ist das wird das Schulwegkonzept aktuell erstellt und wird anschließend im politisch Raum beraten.</p>	
<p>Es wird in Frage gestellt, ob eine durchgängige Bebauung entlang der B484 in einer Höhe von 13,00 m verträglich ist.</p> <p>Nach Auffassung des Bürgers sollte auch eine Abstufung der Gebäudehöhen von Nord-Osten in Richtung Süd-Westen, Bolzplatz in Richtung Weißes Haus, erfolgen.</p>		<p>Aus städtebaulicher Sicht besteht dazu kein Erfordernis. Zum einen dient diese Bebauung als Lärmschutz für die Bebauung in Richtung Donrather Straße, zum anderen sollte im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an dieser Stelle nicht auf die Möglichkeit einer dichteren, sprich höheren Bebauung verzichtet werden.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung erscheint eine einheitliche Höhe auch optisch verträglicher.</p>
<p>Es wird angemerkt, dass durch die Stellplätze des Nahversorgers eine heutige Grünfläche versiegelt wird und der Außenbereich des Imbisses in der Stellplatzanlage liegt. Angeregt wird, den Nahversorger mit einer attraktiven Tiefgarage zu versehen. Der Imbiss würde durch den Nahversorger stark an Attraktivität verlieren.</p>	<p>Herr Beele erläuterte, dass die angesprochene Tiefgarage für Nahversorger wünschenswert ist, jedoch Erfahrungswerte zeigen, dass Kunden unterirdische Parkplätze selten bzw. gar nicht nutzen. Aus diesem Grund werden bei Nahversorgern ebenerdige Stellplatze geplant.</p>	
<p>In diesem Zusammenhang wird auch gefragt, ob der Parkplatz des Nahversorgers unzulässige Lärmbelastungen für den Spielplatz auslöst.</p>	<p>Das ist zu verneinen.</p>	

<p>Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich nachzuweisender Stellplätze künftige Entwicklungen im Bereich E-Mobilität beachtet werden sollten. Entsprechende Anschlüsse sollen vorgesehen werden.</p>	<p>Herr Beele erklärte dazu, dass es sich bei dem Bebauungsplan, um eine Angebotsplanung handelt. Der Aspekt der E-Mobilität wird in den späteren Ausschreiben / Wettbewerben Beachtung finden.</p>	
<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass durch den geplanten Neubau der Kreuzung Donrather Straße / B484 / Pappelstraße und die Verbreiterung des Radweges sich hier das Unfallrisiko erhöht.</p>	<p>Herr Beele erklärt, dass das Verkehrsgutachten sehr genau die einzelnen Sicherheitspunkte des geplanten Kreuzungsumbaus betrachtet hat und das Signal geregeltes Konzept durchgängig eine Bewertung des Kreuzungsneubaus von A und B vorgenommen hat. Nur ein Verkehrsstrom wurde mit C bewertet.</p> <p>Mit den Umbaumaßnahmen auf der B484 soll nach derzeitiger Planung Ende 2020 begonnen werden.</p>	
<p>Da es bislang nur eine Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet über die Kreuzung B484 sollte die Möglichkeit einer weiteren Zufahrt von der B484 aus geprüft werden.</p>	<p>Dieses wurde im Verfahren bereits abgestimmt. Einer weiteren Zufahrt auf die B484 wird Straßen NRW nicht zustimmen, da dadurch der fließende Verkehr auf der Bundesstraße eingeschränkt wird.</p>	
<p>Die Plausibilität der Verkehrszählung wird bezweifelt, da z.B. kurz vor den Sommerferien gezählt worden sei. Es wird gefordert, die Verkehrsgutachten noch einmal zu aktualisieren und um erneute Zählungen an allen Knoten zu ergänzen.</p>		<p>Die durch das Büro H+B durchgeführte Verkehrszählung am 12.07.17 sowie die Erhebung die das Büro Brenner Ingenieure am 09.06.2016 (einen Monat vor Ferienbeginn, keine Feiertage) kommen beide zu dem Ergebnis, dass mit dem unabhängig vom Bebauungsplanverfahren ein in den Spitzenstunden leistungsfähiger Knoten geschaffen wird. Selbst bei einer Zunahme der Verkehrszahlen ist nicht zu erwarten, dass sich</p>

		die erreichten Qualitätsstufen so wesentlich ändern, dass die Leistungsfähigkeit in Frage zu stellen wäre. Aus Sicht der Verwaltung würde eine erneute Zählung nicht zu anderen Ergebnissen führen und ist daher entbehrlich.
Es wird nachgefragt, ob der in der ursprünglichen Planung enthaltene Kreisverkehr vom Tisch ist.	Das wird bejaht. Ein Kreisverkehr ist aus Platzgründen und wegen seiner deutlich schlechteren Leistungsfähigkeit, im Vergleich mit dem umgebauten, signalisierten Knoten, nicht realisierbar.	
Es wird darauf hingewiesen, dass durch die zusätzliche Verkehrsbelastung Linksabbieger aus Donrath-Ost (Ellhauser Weg, Schulstraße) zusätzlich beeinträchtigt werden. Aus diesem Bereich ist es heute bereits schwer in den Spitzenstunden in den Verkehr einzubiegen.	Herr Beele erklärt, dass sich nach den geplanten Umbaumaßnahmen sich nach Aussagen der Gutachter die bisherige Situation in Donrath –Ost entspannen wird.	
Es wird gefordert, die zusätzliche Lärmbelastung, die durch Schallreflexionen für Donrath-Ost entsteht, zu benennen.	Herr Beele sagt zu, die Frage im Protokoll zu beantworten. Beantwortung: Nach vorläufiger Aussage des Gutachters ist durch Reflexion mit Pegelerhöhungen um 0,3 dB(A) zu rechnen. Diese Größenordnung liegt im Allgemeinen unterhalb der Wahrnehmungsschwelle. Eine ausführliche, schriftliche Stellungnahme des Gutachters wird zur Offenlage erstellt.	
Eine Bürgerin erkundigt sich, warum die Schallschutzmauer nur eine Höhe von ca. 2,00 m hat.	Herr Beele erläutert, dass diese lediglich erforderlich ist, um die Außenbereiche vor Verkehrslärm zu schützen. Eine Schallschutzmauer, die die Wohnungen von	

	<p>Lärm entlastet ist nicht erforderlich. Für die geplante Wohnbebauung sind ausreichende Maßnahmen des passiven Schallschutzes geplant. Aktive Maßnahmen -hohe Lärmschutzwände- sind hier nicht notwendig.</p>	
<p>Es wird nachgefragt, warum keine Schallschutzmaßnahmen für die gegenüberliegende Seite der Donrather Straße vorgesehen sind.</p>	<p>Herr Beele erklärt, dass lediglich die Neubebauung in Bezug auf Lärmschutz zu betrachten wird. Da es sich nicht um eine Straßenbaumaßnahme an der B484 handelt, in der auch die vorhandene Bebauung zu berücksichtigen wäre. Es besteht daher kein Anlass Lärmschutzmaßnahmen in Donrath-Ost zu untersuchen.</p>	
<p>Es wird der Wunsch geäußert, in einen eventuellen Architektenwettbewerb für die Neubebauung die Bürgerschaft einzubeziehen.</p>	<p>Frau Tillmann sagt zu, die Anregung aufzunehmen.</p>	
<p>Ein Bürger fragt nach, wann mit einem Baubeginn in Donrath zu rechnen wäre.</p>	<p>Frau Tillmann erklärt, dass sie hier keine konkreten zeitlichen Angaben machen kann.</p> <p>Baurecht für den Planbereich könnte ggf. Anfang 2020 erfolgen.</p> <p>Anschließend müssten die Erschließung beauftragt werden und die Hochbauvorhaben geplant, sowie Wettbewerbe ausgeschrieben werden.</p>	
<p>Ein Anwohner wünscht sich einen Nahversorger für den Ortsteil Donrath und fragt, wie die Fläche des Nahversorgers genutzt werden kann, sollte sich dieser nicht realisieren lassen.</p>	<p>Frau Tillmann erklärt dazu, dass der Bebauungsplan hier kein Wohnen sondern lediglich mischgebietsverträgliches Gewerbe zulässt. Sollte eine Änderung der zulässigen Nutzungen später gewünscht werden, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig,</p>	

	die vom Rat der Stadt Lohmar zu beschließen ist.	
Ein Anwohner bemängelt, dass im Verfahren der Rhein-Sieg-Kreis, Bereich ÖPNV und die DB AG nicht beteiligt wurden. Es besteht die Möglichkeit, dass im Bereich der alten Bahntrasse noch Leitungen liegen.	Frau Tillmann stellt richtig, dass beide Behörden standardmäßig beteiligt wurden und keine Stellungnahmen von dort eingegangen sind.	
Der Imbiss und die umliegenden Flächen stellen heute bereits den für alle Ortsteile gewünschten Dorfplatz dar. Es wird daher gefordert, auf den Nahversorger zu verzichten und den Platz in seiner heutigen Form und als Dorfplatz zu erhalten.	Frau Tillmann nimmt, die Anregung zur Kenntnis.	

Im Anschluss stellt Frau Tillmann noch die weitere Vorgehensweise vor:

- Bürgerversammlung am **16.09.2019, 18:00 Uhr im Ratssaal**
- Übernahme eventuell erforderlicher Änderungen zum Rat
- Beschluss der Offenlage durch den Rat am 01.10.2019
- *Bekanntmachung* 07.10. – 18.10.2019 (*intern*)
- Offenlage 15.10. – 15.11.2019
- Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
SteA 14.11.2019 Beschlussempfehlung vorbehaltlich noch eingehender
Stellungnahmen

Rat 11.12.2019

Die Bürgerversammlung endet gegen 20:00 Uhr.

Anlage: Präsentation Bürgeranhörung H+B Stadtplanung

Stadt Lohmar

Bebauungsplan Nr. 64 „Donrath“



**Werkstattgespräch zum Entwurf
16.09.2019**

**Werkstattgespräch zum Entwurf
16.09.2019**

- | | |
|-----------|--|
| 18:00 Uhr | Begrüßung der Bürgerinnen und Bürger
Kerstin Tillmann, Stadt Lohmar |
| 18:10 Uhr | Einführung und Erläuterungen zum Stand der
Planung
Kerstin Tillmann, Stadt Lohmar;
Dieter Beele, H+B Stadtplanung |
| 18:30 Uhr | Rückfragen/ Allgemeine Verständnisfragen |
| 18:40 Uhr | Werkstattgespräche |
| 19:10 Uhr | Pause |
| 19:20 Uhr | Vorstellung der Ergebnisse aus den
Werkstattgesprächen |
| 19:30 Uhr | Erläuterungen zum weiteren Verfahren |
| 19:45 Uhr | Schlusswort und Verabschiedung
Kerstin Tillmann, Stadt Lohmar |

Städtebaulicher Bestand



Überschwemmungsgebiet der Agger



Städtebauliches Konzept, 2017



Städtebauliches Konzept, 2017



Städtebauliches Konzept, 2019

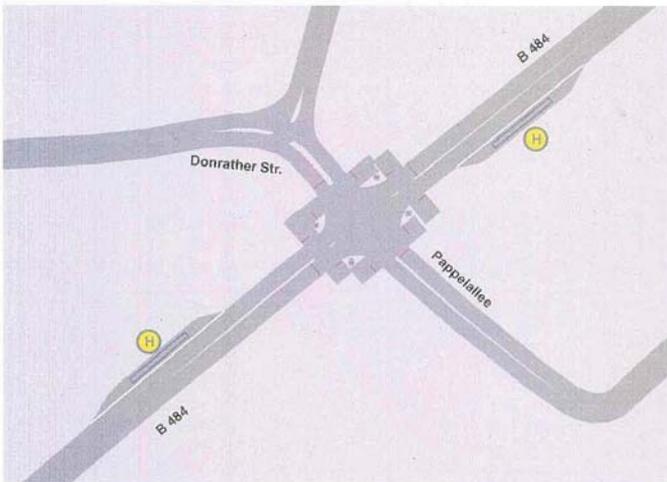


Verkehrslösung

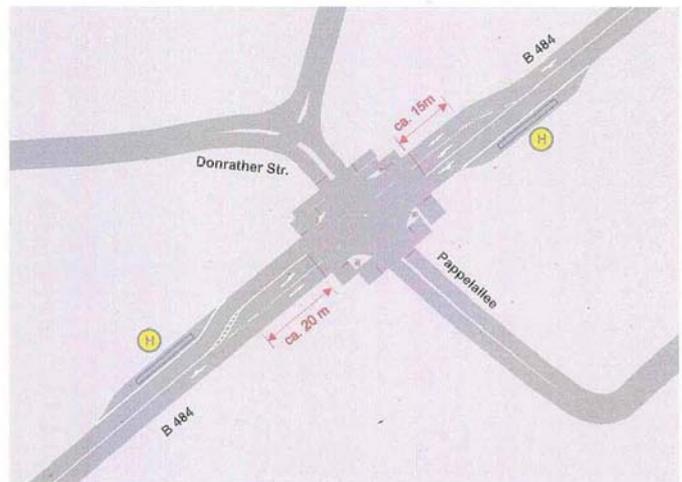
Stadt Lohmar

B 484/Pappelallee/Donrath Straße
Verkehrstechnische Variantenuntersuchung

Bestand



Planfall mit Abbiegefahrstreifen



Verkehrsuntersuchung, Dr. Brenner Ingenieure, 2017

Verkehrslösung

Stadt Lohmar

B 484/Pappelallee/Donrather Str.
Verkehrstechnische Variantenuntersuchung

Auswertung Mikrosimulation - Morgenspitze Planfall mit LSA

Knoten: B 484/Pappelallee/Donrather Str.		Verkehrsstärke		Staulänge		Verlustzeit	QSV
Morgenspitze Planfall mit LSA		Soll	Ist	mittl.	max.		
Zufahrt	Richtung	[Kfz/h]	[Kfz/h]	[m]	[m]	[s]	[-]
B484 West	↕ Links	51	50	5	93	23	B
B484 West	→ Gerade	502	503	5	93	6	A
B484 West	↘ Rechts	19	20	5	93	6	A
Pappelallee	↙ Links	63	63	4	33	31	B
Pappelallee	↑ Gerade	17	16	4	33	28	B
Pappelallee	↗ Rechts	4	4	4	33	29	B
B484 Ost	↕ Links	8	10	15	164	10	A
B484 Ost	← Gerade	886	886	15	164	8	A
B484 Ost	↘ Rechts	34	32	15	164	7	A
Donrather Str.	↙ Links	28	24	7	50	30	B
Donrather Str.	↓ Gerade	4	3	7	50	39	C
Donrather Str.	↙ Rechts	108	110	7	50	30	B

Verkehrslösung

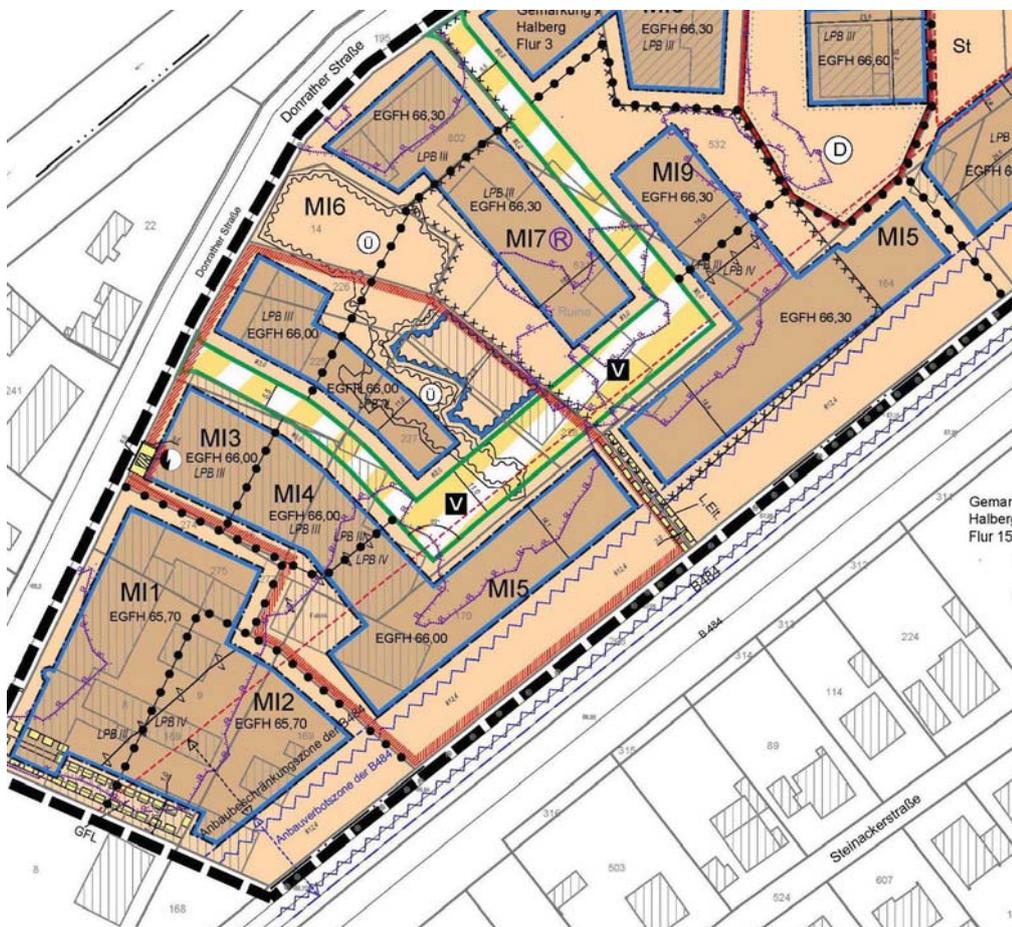
Stadt Lohmar

B 484/Pappelallee/Donrather Str.
Verkehrstechnische Variantenuntersuchung

Auswertung Mikrosimulation - Abendspitze Planfall mit LSA

Knoten: B 484/Pappelallee/Donrather Str.		Verkehrsstärke		Staulänge		Verlustzeit	QSV
Abendspitze Planfall mit LSA		Soll	Ist	mittl.	max.		
Zufahrt	Richtung	[Kfz/h]	[Kfz/h]	[m]	[m]	[s]	[-]
B484 West	↕ Links	151	147	12	166	15	A
B484 West	→ Gerade	732	732	12	166	8	A
B484 West	↘ Rechts	27	29	12	166	8	A
Pappelallee	↙ Links	32	33	2	22	26	B
Pappelallee	↑ Gerade	7	8	2	22	28	B
Pappelallee	↗ Rechts	9	7	2	22	27	B
B484 Ost	↕ Links	5	5	5	75	17	A
B484 Ost	← Gerade	560	559	5	75	6	A
B484 Ost	↘ Rechts	32	32	5	75	6	A
Donrather Str.	↙ Links	52	50	8	58	31	B
Donrather Str.	↓ Gerade	2	2	8	58	29	B
Donrather Str.	↙ Rechts	114	112	8	58	32	B

Bebauungsplan – Entwurf, 2019



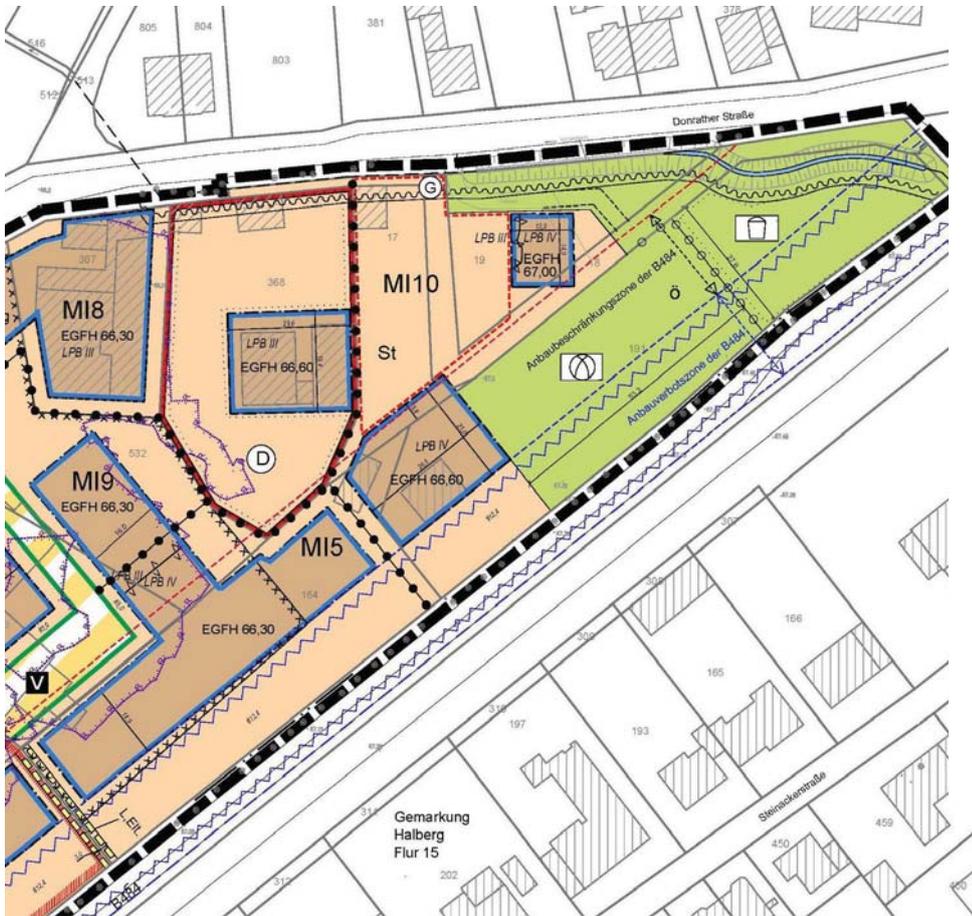
MI1	II
0,6	(1,0)
g	GD 20-35°
TH 6,0	FH 9,0

MI2	III
0,6	(1,0)
o	GD 30-40°
TH 9,5	FH 13,0

MI3	II
0,6	(0,8)
o	GD 20-35°
TH 6,0	FH 9,0

MI4	II
0,6	(0,8)
o	GD 20-35°
TH 6,5	FH 10,0

MI5	III
0,6	(1,0)
a	GD 30-40°
TH 9,5	FH 13,0



MI8	II
0,6	0,8
○	GD 20-35°
TH 6,0	FH 9,0

MI9	II
0,6	0,8
○	GD 20-35°
TH 6,5	FH 10,0

MI10	II
0,6	0,8
○	GD 20-35° FD 0-5°
TH 6,0	GH 9,0

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten MI 1, MI 3, MI 4, MI 6, MI 7, MI 8 und MI 9 ist je angefangene 210 qm Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

In den Teilgebieten MI 2 und MI 5 ist je angefangene 135 qm Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäude, die Wohnungen enthalten, auch soweit sie teilweise andere Nutzungen wie zum Beispiel Gewerbeflächen aufnehmen.

Regelung des Wasserabflusses, Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 3 BauGB)

6.1 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, Hochwasserschutz

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Regelung des Wasserabflusses dient als geplanter Überflutungsbereich/ Retentionsraum für den Hochwasserfall (Hochwasser der Agger). Sie ist von jeglichen baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Drahtzäunen und Oberflächenbefestigungen frei zu halten. Die Fläche ist mindestens bis auf die vorhandene mittlere Geländehöhe des bestehenden Überschwemmungsgebietes abzusenken.

6.2 Hochwasserschutz

Innerhalb des nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Hochwasserrisikogebietes sind Geschossebenen unterhalb des Erdgeschosses entweder

- flutungssicher verschließbar und statisch auftriebssicher oder
- in einer für die planmäßige Flutung im Hochwasserfall geeigneten Bauausführung herzustellen.

Fundamente sind vor Unterspülung baulich zu schützen.

Lagerstätten für wassergefährdende Stoffe, wie zum Beispiel Öl- oder Kraftstofftanks, sind nicht zulässig.

Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 2 BauGB)

8.1 Allgemeine Anforderungen (DIN 4109)

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, in der bei Bauantragsstellung als technische Baubestimmung im Land Nordrhein-Westfalen anzuwendenden Fassung) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.

8.2 Schlafräume

Für Schlafräume im Sinne der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer, Gästezimmer und Ähnliches) ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) in 0,5 m Abstand vor den geöffneten Fenstern nachgewiesen werden.

8.3 Grundrissgliederung

Wohnungen in den Teilgebieten MI 2 und MI 5 müssen entweder über mindestens ein Fenster in einem Aufenthaltsraum verfügen, das innerhalb des Lärmpegelbereiches III oder kleiner liegt oder über ein Fenster in einem Aufenthaltsraum verfügen, für das durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel zweischalige Konstruktionen ein Außenlärmpegel in 0,5 m Abstand vor dem geöffneten Fenster erzielt wird, der dem Lärmpegelbereich III oder kleiner entspricht.

8.4 Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 62 dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden können, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird.

Altlasten

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Der 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 zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist es vor Aufnahme von Bauarbeiten erforderlich, eine orientierende Untersuchung - in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV - in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises fachgutachterlich durchführen zu lassen.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**