Stadt Lohmar

Bebauungsplan Nr. 50 Neuenhauser Straße-Nord

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

pbs
planungsbüro
schumacher
gmbh

Juni 2021

Inhaltsverzeichnis

1.0	**Vorbemerkungen**	**1**
1.1	**Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung**	**1**
1.2	**Begründung der Planung und Standortwahl**	**2**
1.3	**Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand**	**3**
2.0	**Beschreibung des Plangebietes**	**3**
2.1	**Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes**	**3**
2.2	**Planerische Vorgaben**	**6**
2.3	**Fachgutachten / Fachplanungen**	**7**
3.0	**Inhalte des Bebauungsplanes**	**8**
3.1	**Städtebauliches Konzept**	**8**
3.2	**Art der baulichen Nutzung**	**9**
3.3	**Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksfläche**	**9**
3.4	**Stellplätze und Tiefgaragen**	**10**
3.5	**Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 Bauordnung NRW**	**11**
4.0	**Ver- und Entsorgung**	**12**
5.0	**Schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers**	**13**
6.0	**Natur und Landschaft, Umweltbericht**	**14**
7.0	**Artenschutz, Umweltschadensgesetz**	**15**
8.0	**Belange des Klimaschutzes/ Nutzung von erneuerbaren Energien**	**15**
9.0	**Städtebauliche Daten**	**16**
10.0	**Kosten**	**16**

pbs
planungsbüro
schumacher
gmbh

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 50 "Neuenhauser Straße-Nord "

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet Neuenhauser Straße 19 im Nord-Osten des Ortsteils Birk, das bisher mischgebietstypisch entsprechend der FNP Darstellung mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie Lagerhallen genutzt wird, ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zu diesem Grundstück wurden in der jüngsten Vergangenheit zahlreiche Anfragen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von anderweitigen Nutzungen des Geländes an die Stadtverwaltung gestellt.
Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten, wurde durch den Rat der Stadt Lohmar am 11.12.2018 der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 50 Neuenhauser Straße-Nord gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.
Ziel ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sicher zu stellen. Da das Gebiet aufgrund seiner zentralen Lage am Ortseingang von Birk und seiner Größe von ca. 3.800 m² von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Lohmar und des Ortsteils Birk ist, soll hier eine städtebauliche Ordnung entsprechend einer zuträglichen Gesamtentwicklung initiiert werden, auch um städtebaulichen Missständen vorzubeugen.

In seiner Sitzung am 04.09.2019 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lohmar entschieden, aufgrund des dringend benötigten Wohnraums eine Mehrfamilienhausbebauung zu bevorzugen. Hierbei wurde besonderer Wert daraufgelegt, dass sich die geplante Bebauung in die Bebauung der Umgebung einfügt und der Ortseingang ansprechend gestaltet wird.

Der neue Eigentümer, die GL Projekt GmbH, Siegen, hat im Stadtentwicklungsausschuss eine erste Planung vorgestellt. In der anschließenden Diskussion ergaben sich wesentliche Weichenstellungen für die Fortsetzung des Projektes. So wurde entschieden, dass die Erschließung des neuen Baugebietes über den zu ertüchtigenden Wirtschaftsweg und nicht über die Neuenhauser Straße direkt erfolgen soll. Geplant wird eine zweigeschossige Be-

bauung mit Staffelgeschossen. Hierbei soll sich die Höhe der geplanten Gebäude an die Umgebungsbebauung anpassen. Zur Sicherung der erforderlichen Stellplätze ist die Planung einer Tiefgarage vorgesehen. Eine Flachdachbebauung wird begrüßt, wenn diese mit Gründächern kombiniert wird. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 07.09.2020 wird dem vorgelegten Konzept als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Gebäude um 2 – 3 m zurückversetzt werden, um die Möglichkeit für eine Neugestaltung der Straßenverkehrsflächen sicherzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor das weitere Verfahren abzustimmen.

Auf der Grundlage dieser Beschlüsse hat der Investor das Planungsbüro Schumacher mit der Erarbeitung des Bebauungsplans mit Begründung beauftragt. Zusätzlich erhielt das PBS den Auftrag, die Erschließungsplanung zur Ertüchtigung des Wirtschaftsweges in enger Abstimmung mit der Stadt Lohmar durchzuführen. Die Planung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung wurde ebenso an PBS vergeben.
Da für die Regenwasserentsorgung des geplanten Baugebietes keine Kapazitäten im öffentlichen Kanal zur Verfügung stehen, wurden Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet vorhandenen Böden vom Investor an das Büro Dr. Frankenfeld beauftragt
Insgesamt wird so ein schlüssiges Gesamtkonzept für das Plangebiet vorgelegt, dass den Planungszielen der Stadt Lohmar entspricht.

1.2 Begründung der Planung und Standortwahl

Das bisher mischgebietstypisch genutzte Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie gewerblich genutzten Hallen deutlich städtebaulich vorgeprägt. Es befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Birk an der Neuenhauser Straße, B56, einer zentralen Verbindungsstraße im Stadtgebiet Lohmar.
Aufgrund seiner zentralen Lage am Ortseingang von Birk sowie seiner Größe von ca. 3.800 m² ist die städtebauliche Entwicklung dieses Grundstücks von besonderer Bedeutung für die Stadt Lohmar.
Es bietet sich hier die Möglichkeit, aufgrund des dringend benötigten Wohnraums eine geordnete städtebauliche Entwicklung für eine intensivere Nutzung einzuleiten. Durch die Nachverdichtung dieser städtebaulich bereits vorgeprägten Fläche kann einerseits der Freiraum geschont werden, andererseits besteht die Möglichkeit durch eine der Umgebungsbebauung angepasster Architektur eine hochwertige Ortsrandgestaltung zu initiieren. Die Planung stellt daher eine flächensparende Variante zur Wohnraumbeschaffung dar und bietet gleichzeitig die Möglichkeit einer städtebaulich angemessenen Ortsrandentwicklung.

1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind in Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans, die auf der Planzeichnung aufgeführt werden, zu entnehmen.

Da es sich hier um den planerischen Innenbereich gemäß § 34 BauGB handelt und die zulässige Grundfläche mit ca. 3.800 m² unter dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche bleibt und die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1, Nr. 1-3 BauGB zutreffend sind, kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden.
Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Entstehende Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 4 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Das Verfahren wird dennoch als zweistufiges Verfahren durchgeführt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom … bis … . Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom … bis … durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2.0 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Randbereich der Ortslage Birk, westlich der Neuenhauser Straße (B 56), Neuenhauser Straße 19. Die Fläche ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie Lagerhallen bebaut. Im westlichen Grundstücksbereich befinden sich offenen Abstell- und Lagerflächen.

Nördlich grenzt ein asphaltierter Wirtschaftsweg an, der die nordwestlich gelegenen Ortslagen Hagen und Hove anbindet. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet ein Wirtschaftsweg, der auch eine fußläufige Verbindung zum südlich gelegenen Straßenzug Marienhöhe darstellt. Südlich an das Plangebiet grenzt die Wohnbebauung Neuenhauser Straße 17 sowie eine Grünfläche. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen.

Die Grenzen des Plangebietes sind dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Inger, Flur 2, die Flurstücke 61 und 62, 213 teilweise und Flur 9, die Flurstücke Nr. 82, 83 teilweise.



Blick von der Neuenhauser Straße auf den südlichen Teil des Plangebietes.



Blick auf die vorhandene Bebauung an der Neuenhauser Straße 19.



Einmündung des nördlichen Wirtschaftsweges auf die B 56.



Blick vom Wirtschaftsweg auf die B 56 (Neuenhauser Straße),
rechts die vorhandene Bebauung im Plangebiet.

2.2 Planerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen stellt für die Flächen westlich der Neuenhauser Straße Freiraum dar. Westlich der Neuenhauser Straße sind zusätzlich Gebiete für den Schutz des Wassers (Wahnbachtalsperre) dargestellt.

Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg

Die Flächen des Plangebietes sind hier wie alle angrenzenden Flächen als Freiraum und Agrarbereiche dargestellt. Nördlich des Plangebietes befinden sich Flächen mit Freiraumfunktion: Schutz der Landschaft und Schutz der Natur (Quellbereich des Bicherbaches). Östlich der Neuenhauser Straße sind Gebiete für den Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Wasserschutzgebiets Zone II A der Wahnbachtalsperre.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar stellt für das Plangebiet Mischgebiet dar. Die Flächen südlich und nördlich sind ebenfalls als Mischgebiet dargestellt. Westlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Gemäß §13a Abs.2 Nr.2 wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungspläne

Das Plangebiet ist nicht durch einen Bebauungsplan beplant, zurzeit besteht hier Baurecht nach § 34 BauGB. Gleiches gilt für die Flächen südlich des Plangebietes, die bis zur Birker Straße nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Östlich der Neuenhauser Straße, auf dem Gemeindegebiet Neunkirchen-Seelscheid, liegt eine 34er Satzung.

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes sind von der Planung weder mittelbar noch unmittelbar betroffen.

An das Plangebiet grenzen zwei **Landschaftspläne** an. Das **Landschaftsschutzgebiet** des Landschaftsplans Nr. 10; Naafbachtal, Stand 2. Änderung August 2007, grenzt nördlich mit einer Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes 2.2 an das Plangebiet an.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2.10 des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 7 „Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin“. Dieser befindet sich zurzeit im Verfahren der Neuaufstellung in der Phase der frühzeitigen Beteiligung. Im Vorentwurf der Neuaufstellung liegt der überwiegende Teil des Plangebietes im baulichen Innenbereich und außerhalb des Geltungsbereichs des LP7.

Westlich grenzt der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan Nr. 7, Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin an und wird das Landschaftsschutzgebiet 2.2-10 festsetzen. Die Wegeparzellen Flurstück Nr. 83 sowie 213, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, sind von dieser Festsetzung betroffen.

Geschützte Biotope oder **schutzwürdige Biotope** liegen im Plangebiet nicht vor. Zirka 200 m westlich des Plangebietes befindet sich ein Quellgebiet mit Erlenwald, das als gesetzlich geschütztes Biotop (BT 5109-140-8) ausgewiesen ist. Ebenfalls in diesem Bereich, ca. 220 m westlich sowie 100 m nördlich befindet sich die Biotopkatasterfläche „Bicherbach zwischen Birk und Breidterstegsmühle“ (BK 5109-027).

Nordöstlich des Plangebietes, nördlich der Ortsdurchfahrt der B 56 befindet sich die **geschützte Allee** gemäß Alleenkataster „Linden- und Eschenallee an der Neuenhauser Straße/Zeithstraße (B 56).

Etwa 200 m östlich der geplanten Maßnahme liegt das **Wasserschutzgebiet** der Wahnbachtalsperre (Zone 2a).

2.3 Fachgutachten / Fachplanungen

Folgende Fachgutachten und Fachplanungen werden begleitend zum Bebauungsplan erarbeitet:

- Vorentwurf zur Bebauung in Lageplan und Ansichten, Vidale Schnitzler Architekten, Mai 2021
- Erschließungsplanung (Erschließungsstraße mit Wendeanlage, Schmutz- und Regenwasserentsorgung), Stand Vorentwurf, PBS Juni 2021
- Hydrogeologisches Gutachten, Dr. Hartmut Frankenfeld Geologisches Büro, April 2021
- Verkehrsuntersuchung Neuenhauser Straße in Lohmar, Brilon, Bonzio, Weiser, März 2021
- Artenschutzprüfung Stufe I, Stand vorläufige Fassung, PBS Juni 2021
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Neuenhauser Straße-Nord“, Ingenieurbüro Stöcker, in Bearbeitung

3.0 Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept

Es ist vorgesehen, dass Grundstück mit vier Einzelhäusern mit je zwei Geschossen zu bebauen. Zusätzlich ist ein zwischen 1,50 m bis 2,50 m zurückversetztes, oberstes Geschoss, ein so genanntes Staffelgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, vorgesehen. Alle Gebäude werden mit einem Flachdach versehen und erhalten eine extensive Dachbegrünung.

In den Gebäuden, die Grundflächen zwischen ca. 280 und 460 m² aufweisen, sind inzwischen 8 bis 12 Wohneinheiten je Gebäude vorgesehen, so dass insgesamt 40-50 Wohneinheiten entstehen.

Zur Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze ist eine Tiefgarage vorgesehen, die aufgrund des Geländegefälles in zwei voneinander getrennten Ebenen unter Haus 1 und 2 sowie unter Haus 3 und 4 getrennt errichtet wird. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt von dem zur Erschließungsstraße ausgebauten heutigen Wirtschaftsweg am Nordrand des Plangebietes. Von hieraus erfolgt auch der Zugang zu den Gebäuden 2 – 4, das Haus 1 ist fußläufig von der Neuenhauser Straße erschlossen.

Zusätzlich zu den Tiefgaragenstellplätzen, die den Wohnungen zugeordnet sind, werden an der Südseite der geplanten Erschließungsstraße Besucherstellplätze angeordnet.

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird der umgebenden Bebauung angepasst. Von der Neuenhauser Straße aus gesehen sind Haus 1 und 4 zweigeschossig. Haus 1 liegt mit ca. 9,7 m über heutigem Straßenniveau, um ca. 1,70 m unter der Firsthöhe der südlich angrenzenden Bebauung Neuenhauser Straße 17. Die geplante Gebäudehöhe von Haus Nr. 1 mit 222,40 m über NHN liegt im Bereich der üblichen Höhe der Umgebungsbebauung Richtung Süden mit 224 bzw. 225 m über NHN, sowie im Bereich der Straße Hochkreuz im Osten mit ebenfalls ca. 225 m Firsthöhe zurück.

Aufgrund der Hanglage und der sich daraus ergebenen Terrassierung des Geländes liegen nach Westen die Kellergeschosse offen, so dass bei Haus 3 und 4 von der freien Feldflur der Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung entstehen kann.

Das Konzept der Bebauung einschließlich Höhenentwicklung, Dachgestaltung und Erschließung wurde dem Stadtentwicklungsausschuss bereits zu Beginn der Planung vorgestellt. Die Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan über maximale Gebäudehöhenüber NHN festgesetzt. Gleichzeitig werden im weiteren Planungsprozess die geplanten Geländehöhen festgesetzt. Hierdurch wird einerseits die Höhenentwicklung soweit festgelegt, dass die Gebäude sich in die bestehende Bebauung der Umgebung einfügen, andererseits wird dem Bau-

herrn noch ein gewisser Spielraum im Hinblick auf die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Geschossigkeit ermöglicht.

Neben der Dachbegrünung, die ein wesentliches Gestaltungselement darstellt, werden die Decken der Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen oder Wegen, etc. überbaut werden, als Vegetationsflächen ausgebildet und begrünt. Insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen sind Einzelbaum- und Heckenpflanzungen zur Ortsrandgestaltung vorgesehen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Wohnbebauung greift den Charakter der angrenzenden Wohnbebauung auf und trägt dem Ortsrandcharakter Rechnung. Es wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des § 4 Abs.1 BauNVO dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Neben der Hauptnutzungsart wird aus dem Nutzungskatalog eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglicht: Diese wird jedoch zur Anpassung an die vorhandene Wohnnutzung der Umgebung sowie zur Ergänzung des Hauptziels, Schaffung von Wohnraum, stark eingeschränkt. So sind die allgemein zulässigen Nutzungen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zulässig, während die allgemein zulässigen Nutzungen, die der Versorgung dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgenommen werden. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs.6 BauGB nicht zugelassen. Insbesondere im Hinblick auf die Verkehrs- und Stellplatzsituation sind keine Besucher und somit verkehrsintensiven Nutzungen an diesem Standort erwünscht.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksfläche

Es ist das Planungsziel der Stadt Lohmar, die bauliche Ausnutzung des Grundstücks zur Schaffung von Wohnraum an diesem Standort zu verdichten. Durch eine Mehrfamilienhausbebauung wird hier das flächensparende Bauen gefördert. Um trotz der erforderlichen Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr noch eine gute Durchgrünung und Einbindung des Baugrundstückes zu erreichen, ist der Bau einer Tiefgarage, die z. T. über die Flächen der Hauptbaukörper hinaus geht, erforderlich.
Die Hauptbaukörper nehmen eine Fläche von ca. 1.415 m² ein. Die Nebenanlagen wie Zugänge, Wege, Stellplätze und Tiefgarage umfassen ca. 1.079 m². Das Baugrundstück hat eine Größe von ca. 3.742 m².

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt, was dem Höchstwert für allgemeine Wohngebäude gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht. Diese darf im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch z.B. Nebenanlagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche wie Tiefgaragen überschritten werden. Im Bebauungsplan wird die Höchstgrenze der Überschreitung auf 0,7 festgesetzt. Hierdurch wird das Ziel, alle Stellplätze für die Bewohner in einer Tiefgarage unterzubringen und so ein durchgrüntes Wohnumfeld zu schaffen, erreicht. Durch die verbindliche Festsetzung von Dachbegrünungen auf allen Gebäuden sowie der Vegetationsbedeckung der nicht durch bauliche Anlagen und Nebenanlagen genutzten Flächen der Tiefgaragen wird für die hohe bauliche Ausnutzung ein Ausgleich geschaffen. Diese Maßnahmen wirken im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO den möglichen negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse und die Umwelt entgegen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Da das Gelände nach Westen hin abfällt entsteht in diese Richtung der Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung, während nach Westen, zur Neuenhauser Straße hin, sich die Häuser als eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss darstellt. Im weiteren Planungsprozess werden die geplanten Geländehöhen ebenfalls festgesetzt, so dass hierüber die Höhenentwicklung zusammen mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe eindeutig definiert ist. Die geplanten Gebäude bleiben unter der Höhe der vorhandenen Gebäude der Umgebung. Durch die gestaffelte Höhenfestsetzung auf dem Baugrundstück ergibt sich eine den topografischen Verhältnissen angepasste, den Ortsrand gestaltende Bebauung.

Zur Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken werden durch Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen tragen zu einer Gestaltung des Gebietes bei, da die Ausrichtung der Gebäude auf dem Grundstück vorgegeben wird. Um einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Hauptbaukörper auf dem Baugrundstück zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen zu zwei Baubändern für je zwei Mehrfamilienhäuser zusammengefasst. Zulässig ist nur Einzelhausbebauung in abweichender Bauweise. Hierbei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und auf einer Läge der Gebäude von maximal 30 m beschränkt.

3.4 Stellplätze und Tiefgaragen

Der Stellplatzbedarf für die Wohnungen der Mehrfamilienhäuser wird über die Bereitstellung von Gemeinschaftsanlagen in Form von Tiefgaragen sichergestellt. Dabei wird je zwei der insgesamt vier Mehrfamilienhäuser eine Tiefgarage zugeordnet. Die Tiefgarage für Haus 1 und 2 weist eine Mindestanzahl von 38 Stellplätzen auf. Die Tiefgarage von Haus 3 und 4 hat die Mindestanzahl von 32 Stellplätzen.

Die in die 1. Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Lohmar vom 04.03.2020 vorgegebenen Stellplatzzahlen beziehen sich auf Wohnungen < bzw. > 50 m². Bei dem Bau barrierefreier Wohnungen kann entsprechend den aktuellen Anforderungen keine Wohnung unter 50 m² errichtet werden. Vielmehr ist die Grenze bei 60 m² anzusetzen. Dementsprechend wird die Mindeststellplatzzahl nach der für das Projekt angepassten Richtzahl von einem Stellplatz pro Wohnung < 60 m², zwei Stellplätze pro Wohnung > 60 m² im Bebauungsplan festgesetzt.

Dies kann auch mit dem guten Anschluss des Grundstücks an den ÖPVN (Bushaltestelle an der B56) begründet werden.

Stellplätze für Besucher sind entlang der geplanten Erschließungsstraße auf dem Baugrundstück nur auf den dafür vorgesehenen Flächen festgesetzt.

3.5 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 Bauordnung NRW

Durch die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Dachform wird ein einheitliches Erscheinungsbild und somit eine homogene und der Umgebung angepasste Gestaltung des Ortsrandbereiches erzielt.

3.6 Verkehrsflächen / Erschließung

Bei der Erörterung im Vorfeld des Bebauungsplans Nr. 50 wurde von der Stadt Lohmar beschlossen, dass die Erschließung des Baugrundstücks über den nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg erfolgen soll. Hierzu wurde im Auftrag des Bauherrn durch das PBS der Vorentwurf einer Straßenplanung erstellt.

Der vorhandene Weg weist derzeit eine Breite von 4,80 m auf und erschließt im weiteren Verlauf noch den Hof Hagen.

Zukünftig kann die Straße gem. RASt06 als Wohnstraße eingestuft werden. Die Straße weist eine Fahrbahnbreite von 4,50 m auf, womit der Begegnungsverkehr Fahrrad-PKW ungehindert möglich. Der Begegnungsfall Pkw-Pkw ist mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen ebenfalls möglich.
Die Fahrbahn unterteilt sich dabei in einen mittigen bituminösen Fahrstreifen von 3,50 m und beidseitigen gepflasterten Randbereichen von jeweils 50 cm.

Im Westen wird, ebenfalls auf öffentlichen Wegeflächen, eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge eingeplant.

Der Fahrbahnaufbau wird gem. RStO12 als Belastungsklasse 0,3 vorgesehen:

4 cm Asphaltdecke
10 cm Asphalttragschicht
15 cm Schottertragschicht
36 cm Frostschutzschicht
65 cm Gesamtaufbau

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Einseit-Neigung in Richtung Fahrbahnrand und wird über eine Rinne dem nördlich der Wendeanlage geplanten Rigolensystem der RW-Versickerung zugeführt. Vor der Rigolen-Anlage wird eine Absetzanlage vorgeschaltet, um einen langfristigen Betrieb zu sichern.

Die Anbindung der Erschließungsstraße erfolgt, wie im Bestand, im Osten an die übergeordnete B56. Ein aktuelles Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung Neuenhauser Straße in Lohmar, Brilon, Bonzio, Weiser, März 2021) hat ergeben, dass sich durch die neu geplante Wohnbebauung die erzeugten Verkehre in der Erschließungsstraße und für den Knotenpunkt an der B56 zukünftig nicht ändern. Aus diesem Grund kann die Anbindung auch weiterhin ohne Lichtsignalsteuerung oder weitere bauliche Anlagen, wie z.B. Linksabbiegespuren vorgesehen werden. Das Verkehrsgutachten hat insbesondere ergeben, dass auch zukünftig in der Spitzenstunde nur max. 5 Fz/h von der B56 in die Erschließungsstraße abbiegen werden. Für diese geringen Verkehrsbelastungen sind keine baulichen Anpassungen im vorhandenen Knotenpunkt erforderlich. Der Knotenpunkt ist auch zukünftig gemäß Auswertung des Gutachtens leistungsfähig.

Für eine eventuelle zukünftige weitere Erschließung von zusätzlichen Bauflächen im Norden bzw. Westen des Gebietes wird die Ergänzung einer Linksabbiegespur auf der B56 bereits im B-Plan berücksichtigt und die hierfür erforderlichen Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt. Die derzeitige Hochbauplanung der Wohnanlage berücksichtigt bereits eine eventuelle spätere Ergänzung dieser zusätzlichen Spur und die sich damit ergebenden Anpassungen der Fahrbahnränder.

4.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, etc. erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche, die Neuenhauser Straße (B 56), sowie das vorhandene Leitungsnetz.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt nach Abstimmung über den vorhandenen Mischwasserkanal in der südlich gelegenen Straße Marienhöhe. Hierzu ist die Errichtung einer Schmutzwasserpumpstation erforderlich, für die im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt

wird. Von hier aus wird das Schmutzwasser über eine neu zu verlegende Druckleitung in der öffentlichen Wegeparzelle bis zum Anschluss an die Straße Marienhöhe über eine Länge von ca. 115m geführt.

Zur Frage der Oberflächenwasserbehandlung / -beseitigung siehe Kapitel 5.0.

Die Anbindung an die Abfallentsorgung erfolgt über die nördlich der geplanten Bebauung im Plangebiet liegende Erschließungsstraße, die im Querschnitt sowie mit einer Wendeanlage ausreichend für ein dreiachsiges Müllfahrzeug dimensioniert ist.

Der erforderliche Löschwasserbedarf für ein Wohngebiet von 800 l/min über 2 Stunden kann aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden. Der Hydrant befindet sich im Gehwegbereich auf Höhe des Grundstücks Neuenhauser Straße 19.

5.0 Schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers

Die Regenwasser-Entsorgung der privaten Fläche erfolgt über Regenwasser-Sammelleitungen mit Ablauf in 3 separate Rigolen zur schadlosen Regenwasser-Versickerung. Den Rigolen werden jeweils Absetzanlagen vorgeschaltet, um eine langfristige Nutzung der Rigolen zu erreichen.

Wegen den geplanten Tiefgaragenzufahrten und der Geländeneigung des Grundstückes sind 3 separate Rigolen erforderlich.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde durch ein Gutachten vom Büro Dr. Frankenfeld bestätigt. Als Durchlässigkeitsbeiwert wurde $k_f = 8 \times 10^{-6}$ m/s ermittelt, der nach den Richtlinien (DWA A 138) geeignet ist.

Die Rigolen zur Regenwasser-Versickerung werden auf 5 Jahre Häufigkeit dimensioniert.

Beide im Norden liegende Rigolen erhalten für Extremregenabflüsse einen schadlosen Überlauf in die Mulde neben der vorhandenen Straße in Richtung Norden. Die Rigole im Süden wird so groß ausgeführt, dass Abflüsse nach DIN 1986 T.100 mit 30 Jahren Häufigkeit im Notfall gespeichert werden können. Der Überflutungsnachweis ist im Zuge der Genehmigungsplanung zu erbringen.

Die Dimensionierung der Rigolen wird im Zuge des Einleitungsantrages detailliert mit der Wasserbehörde abgestimmt. Es ist davon auszugehen, dass weitgehend Rigolenfüllkörper eingesetzt werden.

6.0 Natur und Landschaft, Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung unter 2 ha Grundflächen Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitragsmit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationenverfügbar sind, abgesehen.

Natur und Landschaft
Aufgrund der oben genannten gesetzlichen Voraussetzungen besteht kein Ausgleichserfordernis. Die Flächen im Plangebiet, die von der Bebauung betroffen sind, sind deutlich anthropogen vorgeprägt und teilweise versiegelt. Lediglich im westlichen Randbereich befinden sich an den Böschungen Gehölzbestände mit geringem bis mittleren Baumholz und Gras- und Krautfluren entlang der Wirtschaftswege.

Durch die Inanspruchnahme dieser bereits anthropogen vorgeprägten Flächen wird eine den Außenbereich und damit die Umweltschonende Bereitstellung von Wohnbauflächen ermöglicht. Die nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich der Flächen auf den Tiefgaragen werden mit Gehölzpflanzungen und Rasenflächen begrünt. Die festgesetzte Dachbegrünung für die Gebäude trägt zu einer Verbesserung der klimatischen Bedingungen, zu einer Reduzierung der Abflussmengen für das Niederschlagswasser sowie zu einer Erhöhung der Lebensraumvielfalt bei.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um anthropogen vorbelastete Böden, sogenannte Kultosole. Die Böden sind einerseits durch Versiegelung als auch durch Anschüttung und Verdichtung in ihrer Funktion im Naturhaushalt bereits heute deutlich eingeschränkt. Die intensivere Nutzung dieses Standortes ist einer Planung im heutigen Freiraum deutlich vorzuziehen und trägt zum Schutz und zum Erhalt noch vorhandener, natürlicher Böden bei.

Altlasten
Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises liegen keine Hinweise zu Altenlasten, Altlastenverdächtigungsflächen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vor.

Emission / Immissionen
Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Immissionskonflikte zu den südlich und östlich angrenzenden Gebieten, die in ihrer Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen, bestehen nicht.

Um die von der Neuenhauser Straße, B 56, ausgehenden Verkehrsgeräuschemissionen, die auf das Plangebiet einwirken, angemessen in die Planung und Abwägung einzustellen wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese befindet sich zurzeit in der Bearbeitung. Die hierüber ermittelten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 sowie gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmpegelbereiche werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Ergebnisse dieses Gutachtens in die Planung eingestellt.

Kultur und Sachgüter
Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die Belange des Bodendenkmalschutzes im Plangebiet nicht berührt. Es wird dennoch der Hinweis bezüglich des Verhaltens beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden in dem Bebauungsplan übernommen (siehe Planzeichnung).

7.0 Artenschutz, Umweltschadensgesetz

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I für das Plangebiet durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für die angetroffene planungsrelevante Art Mehlschwalbe insgesamt 6 Ersatznester außerhalb der Brutzeit in der näheren Umgebung zu schaffen sind. Fällarbeiten der Gehölze sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis ausschließlich 1. März zu beschränken. Bei Realisierung dieser Maßnahmen bestehen bei Umsetzung der Baumaßnahmen keine Konflikte mit dem allgemeinen und besonderen Artenschutz.
Mit Realisierung des geplanten Vorhabens gehen auf Grundlage der eingestellten Sachdaten nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umweltschäden im Sinne des Umweltschadensgesetztes (von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG) einher.

8.0 Belange des Klimaschutzes/ Nutzung von erneuerbaren Energien

Die auf der Grundlage des Bebauungsplans errichteten Gebäude werden entsprechen den aktuellen baurechtlichen Vorschriften und damit unter Einhaltung aller, auch aller klimarelevanten Anforderungen, errichtet werden. Der Einsatz regenerativer Energie wie Photovoltaik

und Solarthermie ist grundsätzlich geplant, die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Verwendung solcher Anlage nicht entgegen.

Die im Bebauungsplanfestgesetzte Dachbegrünung trägt zu einer Verbesserung der klimatischen Bedingungen im Umfeld der Gebäude und zu einer Reduzierung der Abflussmengen des Niederschlagswassers bzw. zu einem verzögerten Abfluss bei gleichzeitiger Förderung der Verdunstung bei.

Durch die Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben, auch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist davon auszugehen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen an mögliche klimatische Veränderungen angepasst sind.

9.0 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.742 m²	
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.353 m²	
davon besonderer Zweckbestimmung ca. 253 m²		
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 4 m²	
Gesamtfläche Bebauungsplan	5.099 m²	≈ 0,51 ha

10.0 Kosten

Die Planungs- und Erschließungskosten für das neue Baugebiet des BP Nr. 50 werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Stadt Lohmar schließt zur Umsetzung der Baumaßnahme und aller sich daraus ergebenden Verpflichtungen mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag.

Aufgestellt:
Wiehl, im Juni 2021