

Stadt Lohmar



Bebauungsplan Nr. 47 „Auf dem Scheuel“

**Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: 10. Juni 2021

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:

Christoph Johnecke (Stadtplaner AKNW)

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS.....	4
3.	PLANVERFAHREN	5
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT	6
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Natur- und Landschaftsschutz.....	6
4.4	Wasserschutz.....	6
4.5	Bestehendes Planungsrecht.....	6
5.	BESTANDSSITUATION	6
5.1	Bebauung und Nutzungen.....	6
5.2	Erschließung	7
5.3	Natur und Landschaft.....	7
6.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	7
6.1	Bebauung und Nutzungen.....	7
6.2	Erschließung und ruhender Verkehr.....	9
6.3	Grünflächen.....	10
7.	FLÄCHENANGABEN	10
8.	AUSWIRKUNGEN	11
8.1	Umweltprüfung.....	11
8.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	11
8.3	Artenschutz	11
8.4	Verkehr	11
8.5	Schall	12
8.6	Ver- und Entsorgung	12

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verlagerung der Gemeinschaftsgrundschule Birk aus dem Ortskern, die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) sowie eines Seniorenwohn- und Pflegeheims in Verbindung mit Angeboten für betreutes Wohnen für Senioren geschaffen werden. Durch die Erweiterung der Siedlungsfläche soll der südliche Siedlungsrand von Birk arrondiert werden.

Die in der Ortsmitte ansässige Gemeinschaftsgrundschule kann auf dem bestehenden Grundstück nicht adäquat erweitert bzw. saniert werden. Das im Plangebiet vorgesehene Grundstück bietet ausreichend Platz für den erforderlichen Neubau der Schule.

Die Errichtung einer neuen Kita sowie der Neubau der Gemeinschaftsgrundschule sollen das Angebot an sozialer Infrastruktur in Birk erweitern, um die weitere Abwanderung von Familien zu verhindern bzw. Anreize für den Zuzug bzw. die Rückkehr von jungen Familien zu schaffen.

Für die Ortslage Birk, aber auch für Lohmar insgesamt, wird ab dem Jahr 2020 ein Anstieg der Zahl der Senioren prognostiziert. Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt daher auch den daraus resultierenden steigenden Bedarf an seniorengerechten Wohnformen, indem im Plangebiet die Errichtung eines Seniorenwohn- und Pflegeheims sowie von Einheiten für betreutes Wohnen für Senioren vorgesehen sind. Laut dem Stadtteilentwicklungskonzept (STTEK) für die Ortsteile Heide, Inger und Birk aus dem Jahre 2012 bietet sich das Plangebiet aufgrund der kurzen fußläufigen Erreichbarkeit des Ortszentrums für die Errichtung von Seniorenwohnangeboten an.

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Rahmenplan über die geplanten Nutzungen und deren Lage im Plangebiet wurde zusammen mit Bürgerinnen und Bürgern in einer Zukunftswerkstatt im Jahre 2019 erarbeitet.

Der im Plangebiet beabsichtigte Mix aus der Schaffung von sozialer Infrastruktur für Kinder einerseits und der Errichtung von Wohn- und Pflegeangeboten für Senioren andererseits entspricht dem Leitbild der Stadt „Lohmar. Stadt der Generationen. Aktiv im Grünen leben.“.

Der Bebauungsplan hat u.a. die Aufgabe, die Erschließung des Plangebietes planungsrechtlich zu regeln. Dabei soll der motorisierte Verkehr über eine Anbindung an die als Kreisstraße (K 13) klassifizierte Kierbachstraße abgewickelt werden. Die Pastor-Biesing-Straße soll lediglich für den Fuß- und Radverkehr geöffnet werden. Zudem soll im Bebauungsplanverfahren die Verträglichkeit zwischen den durch die geplanten Nutzungen erzeugten Lärmemissionen, insbesondere durch die entstehenden Zusatzverkehre, und den bestehenden Wohnnutzungen untersucht und ggf. durch erforderliche Schutzmaßnahmen sichergestellt werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 umfasst eine ca. 4,2 ha große Fläche im Süden des Ortsteils Birk.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die bestehende Ortslage Birk,
- im Osten durch einen Sportplatz,
- im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen sowie die Kierbachstraße (K 13).

Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planverfahren

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 „Auf dem Scheuel - im Bereich südlich der Bebauung der Straße zum Friedenskreuz und der Straße Auf der Löh und nördlich des Ingerhofes“ aufzustellen.

Eine erste Planung sah die Entwicklung eines Wohngebietes mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie die Errichtung eines Seniorenwohn- und Pflegeheims in Verbindung mit Angeboten für betreutes Seniorenwohnen vor. Auf Basis dieser Planung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.09.2018 bis einschließlich 19.10.2018 durchgeführt. Zusätzlich fand am 11.10.2018 eine Bürgerversammlung im Bürgerzentrum Birk statt.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde deutlich, dass vor der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens weitere, grundsätzliche Fragen der Ortsentwicklung wie z.B. der künftige Standort der Grundschule zu klären sind. Daher wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 22.11.2018 die Durchführung einer „ZukunftsWerkstatt Birk“ beschlossen. Im März sowie Mai 2019 fanden die ersten beiden Werkstätten unter Beteiligung von Planern, Stadtverwaltung, Politik sowie Bürgerinnen und Bürgern statt. Zusätzlich hatten die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der sogenannten Ideenräume der Zukunftswerkstatt am 09. und 10. Oktober 2020 die Gelegenheit, konkret über die künftigen Nutzungen der im Plangebiet zur Verfügung stehenden Flächen zu diskutieren. Der Sonderausschuss Birk hat schließlich in seiner Sitzung am 09.12.2020 auf Basis der Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungsverfahren eine Vorzugsvariante der Rahmenplanung als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Im nächsten Schritt soll im Sonderausschuss Birk ein neuer Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gefasst werden. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der neuen Planung informiert. Die Öffentlichkeit bekommt dann Gelegenheit Ihre Anregungen zur Planung vorzutragen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden auch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig über die Planung informiert. Ihnen wird die Gelegenheit zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gegeben.

An die frühzeitigen Beteiligungen schließt sich nach Entwicklung eines konkreten Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht sowie aller notwendigen Anlagen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an. Hier sind die Pläne mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mindestens für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Hierüber sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auch die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu informieren, die innerhalb eines Monats ebenfalls eine Stellungnahme abgeben können. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wird im Sonderausschuss Birk gefasst.

Wenn die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu keiner wesentlichen Änderung des Bebauungsplanentwurfs führen, wird der Rat der Stadt Lohmar den Bebauungsplan als Satzung beschließen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Im Zuge der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. Kapitel 4.2) wird eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungs-gesetz NRW (LPIG NRW) bei der Bezirksregierung Köln gestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohmar größtenteils als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitzentrum“ dargestellt. Ein kleiner Teil im Süden ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Planvorhaben ist teilweise im Bereich der geplanten Einrichtungen für betreutes Seniorenwohnen aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. In den übrigen Teilen des Plangebietes ist hingegen eine Änderung des FNP erforderlich.

Die 34. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

4.3 Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope.

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

4.4 Wasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt auch in keinem festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

4.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist als Außenbereich zu beurteilen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher nach gemäß § 35 BauGB.

5. Bestandssituation

5.1 Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der jedoch inzwischen aufgegeben wurde. Nördlich und nordwestlich grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet. Diese sind

überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit teilweise großen privaten Gartenflächen geprägt. Im Nordosten grenzt das Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde an das Plangebiet. Östlich des Plangebietes befindet sich die Sportanlage des TuS Birk 1910 e.V. Im Süden und Südwesten schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Auf dem Scheuel“ und die Pastor-Biesing-Straße, die innerhalb des Plangebietes lediglich als asphaltierter Wirtschaftsweg ausgebaut sind, mit dem Ortsteil Birk verbunden. Der Anschluss zur Kreuzung Pastor-Biesing-Straße/ „Zum Friedenskreuz“/ „Auf der Löh“ ist durch Poller für den Kfz-Verkehr gesperrt. Das Ortsteilzentrum von Birk ist über die Pastor-Biesing-Straße fußläufig in ca. 5–10 Minuten erreichbar.

Die überörtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraßen B 56 und B 507, über die die A 3 in Richtung Köln und Siegburg mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar ist. Zur B 56 sowie B 507 gelangt man vom Plangebiet über die Kierbachstraße (K 13) bzw. im südlichen Verlauf Franzhäuschenstraße, die westlich des Plangebietes verläuft. Über den im Plangebiet verlaufenden Wirtschaftsweg besteht eine direkte Anbindung an die K 13.

Die nächstgelegene Haltestelle im Busnetz der RSVB ist die Bushaltestelle „Birk Inger“. Sie liegt westlich des Plangebietes und ist fußläufig in ca. 5–10 Minuten erreichbar. An der Haltestelle „Birk Inger“ verkehren die Buslinien 554, 577, 580 (Anrufsammeltaxi, AST) und 590 (Schulbus). Sie verbinden Birk mit dem Stadtzentrum Lohmar sowie mit dem Bahnhof Siegburg.

Auf der Ostseite der K 13 ist auf Höhe des Plangebietes ein separater Fahrradweg vorhanden.

5.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit weitestgehend durch Ackerbauflächen geprägt. Eine ursprünglich bestehende, ca. 1.800 m² große Gehölzfläche wurde im Jahr 2020 vom Grundstückseigentümer gerodet.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Osten nach Westen hin ab. Der Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt an der östlichen Plangebietsgrenze und dem tiefsten Punkt im Westen des Plangebietes beträgt ca. 12 m.

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde aus dem im Sonderausschuss Birk auf Basis der Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungsverfahren beschlossenen Vorzugsvariante der Rahmenplanung entwickelt.

6.1 Bebauung und Nutzungen

Gemeinschaftsgrundschule

Die Errichtung des Neubaus der Gemeinschaftsgrundschule ist im Osten des Plangebietes, unmittelbar westlich des Sportsplatzes vorgesehen. Im städtebaulichen Konzept ist ein L-förmiges Gebäude im Norden des Grundstücks dargestellt. Dadurch lassen sich mögliche Schallimmissionen durch den südlich des Gebäudes vorgesehenen Schulhof gegenüber der entlang der Straße „Auf der Löh“ bestehenden Wohnbebauung bereits im Vorfeld verringern. Außerdem wird durch die Verortung des Schulgebäudes im Norden des Grundstücks die Entfernung

zur im Ortskern bestehenden Turnhalle so kurz wie möglich halten. Die Grundfläche des geplanten Schulgebäudes beträgt ca. 1.500 m². Bei einer geplanten Drei- bis Vier-Geschossigkeit kann das vom Schulausschuss in seiner Sitzung am 10. Juni 2020 beschlossene Soll-Raumprogramm für die vorgesehene Vierzügigkeit der Grundschule problemlos realisiert werden. Zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort und der Rückhaltung von Niederschlagswasser ist für das Flachdach der Schule eine Dachbegrünung vorgesehen. Auf dem geplanten Schulgrundstück ist die Herstellung eines mindestens 2.000 m² großen Schulhofs (5 m² pro Schüler) problemlos möglich.

Das städtebauliche Konzept sieht südlich des Schulgrundstücks eine ca. 2.300 m² große potentielle Erweiterungsfläche vor, um eine möglicherweise in Zukunft erforderliche Erweiterung der Schule bereits jetzt zu berücksichtigen.

Kindertagesstätte

Das Grundstück für die Kindertagesstätte ist zwischen dem Kreuzungsbereich der beiden aktuellen Wirtschaftswege und dem Schulgrundstück vorgesehen. Das Gebäude ist eingeschossig geplant, um eine barrierefreie Zugänglichkeit aller Gruppenräume zu gewährleisten. Das Gebäude kann vier Gruppen mit insgesamt bis zu 80 Kindern aufnehmen. Auf dem vorgesehenen Grundstück wird eine ausreichend große Außenbereichsfläche hergestellt.

Seniorenheim und betreutes Wohnen

Im Nordwesten des Plangebietes sind auf einem gemeinsamen Grundstück die Errichtung des Seniorenwohn- und Pflegeheims mit 80 Plätzen sowie Gebäude mit bis zu 20 Wohneinheiten für sogenanntes betreutes Wohnen für Senioren geplant.

Das Senioren- und Pflegeheim ist im Kreuzungsbereich der beiden im Plangebiet verlaufenden Wirtschaftswege geplant und teilt sich in zwei Gebäudeteile mit jeweils zwei Vollgeschossen auf. Die sich aus dem Bebauungsvorschlag ergebene Bruttogeschossfläche beträgt ca. 5.400 m² und orientiert sich an dem in Lohmar an der Hermann-Löns-Straße bestehenden Seniorenheim.

Für das betreute Seniorenwohnen sieht das städtebauliche Konzept eine aufgelockerte Bebauung, bestehend aus drei Gebäuden, vor, die sich entlang der Straße „Auf dem Scheuel“ erstrecken und somit die bestehende Einfamilienhausbebauung entlang der Straße ergänzen. Die Gebäude sind in Anlehnung an die bestehende Umgebungsbebauung zweigeschossig geplant. Einrichtungen für ein betreutes Seniorenwohnen zeichnen sich durch barrierefreie und altengerechte Wohnungen aus, die meist durch Serviceangebote für Senioren ergänzt werden. Die Bewohner werden sich aber weitestgehend selbständig versorgen. Daher ist eine gute Anbindung zu Versorgungseinrichtungen (Supermarkt, Apotheke, Ärzte usw.) wichtig. Dies ist durch die Lage des Plangebietes in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum und einer ÖPNV-Anbindung in der Nähe gegeben.

Durch die örtliche Bündelung von betreutem Wohnen und Pflegeplätzen für Senioren können Synergieeffekte zwischen diesen Einrichtungen, z.B. durch die gemeinsame Nutzung von Serviceeinrichtungen sowie der effektivere Einsatz des Personals, ermöglicht werden.

6.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Das äußere und innere Erschließungskonzept wurden in einem Verkehrskonzept¹ erarbeitet und in das städtebauliche Konzept übertragen. Das Verkehrskonzept sieht für die Erschließung des Plangebietes für den Kfz- und Busverkehr eine Anbindung an die K 13 vor. Durch den dazu erforderlichen Neu- bzw. Ausbau des Wirtschaftsweges können auf der einen Seite alle Belange der einzelnen Verkehrsarten berücksichtigt werden und auf der anderen Seite die durch das Planvorhaben verursachten Quell- und Zielverkehre aus der bestehenden Ortslage ferngehalten werden. Über diese Anbindung sollen sowohl die Liefer- und Beschäftigtenverkehre der Schule, Kita und des Seniorenheims als auch der Schulbus verkehren. Der erforderliche Querschnitt der Erschließungsstraße sowie der genaue Anschlusspunkt und Flächenbedarf des Einmündungsbereichs in die K 13 werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Eine Erschließung für den motorisierten Verkehr über die Straße „Auf dem Scheuel“ oder die Pastor-Biesing-Straße soll zum Schutz der dortigen Anwohner vor Lärmbelastigungen weitestgehend unterbunden werden. Lediglich das betreute Seniorenwohnen soll über die bereits weitestgehend ausgebaute Straße „Auf dem Scheuel“ erschlossen werden. Dies ist gemäß dem Verkehrskonzept aufgrund der nur geringen zusätzlichen Verkehrsmenge, die durch die Wohnnutzung ausgelöst wird, verträglich. Das städtebauliche Konzept sieht am Ende der auszubauenden Straße „Auf dem Scheuel“ eine Wendeanlage vor, die gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) eine Befahrbarkeit durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug gewährleistet. Die Bewohner- und Besucherstellplätze des betreuten Seniorenwohnens sollen auf dem Grundstück untergebracht werden.

Der Großteil der für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze wie z.B. für Mitarbeiter und Besucher soll gebündelt auf einer gemeinsamen Parkplatzfläche für insgesamt ca. 50 Stellplätze am südwestlichen Rand des Plangebietes untergebracht werden. Auf den Grundstücken der Schule, der Kindertagesstätte und des Seniorenheims sollen nur die unbedingt notwendigen Stellplätze wie z.B. für Menschen mit Behinderungen, Liefer- oder Krankentransportfahrzeuge errichtet werden. Die zentrale Parkplatzfläche soll außerdem die Haltestelle für den Schulbus aufnehmen. Als Wendeschleife für den Bus sollen die Fahrgassen zwischen den Parkplätzen, ähnlich wie auf dem bestehenden Parkplatz am Bürgerzentrum Birk, fungieren. Dadurch kann die Flächeninanspruchnahme deutlich reduziert werden. Die aus der vorgesehenen Lage des zentralen Bus- und Parkplatzes resultierenden Fußwegelängen von 150–200 m zur Grundschule und 100–150 m zur Kita werden als zumutbar betrachtet. Der Parkplatz soll ggf. mit Angeboten einer Mobilitätsstation (Ladeinfrastrukturen für E-Fahrzeuge, Car-Sharing o.ä.) kombiniert werden.

Zur sicheren Führung der Schulkinder und der Eltern mit Kita-Kindern sowie zur Steigerung der Aufenthaltsqualität soll der gesamte Bereich zwischen dem zentralen Bus- und Parkplatz und der Pastor-Biesing-Straße als Fußgängerzone ausgewiesen werden, die lediglich für Liefer- und Krankentransportverkehre, Menschen mit Behinderungen und Radverkehre geöffnet wird. Der Fußgängerverkehr hat hier Vorrang vor allen anderen Verkehren. Um die bestehende Anbindung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes an die Kreisstraße zu sichern, wird die Fußgängerzone auch für entsprechende Anliegerverkehre freigegeben.

Die bisherige Abbindung der Pastor-Biesing-Straße für den Kfz-Verkehr soll bestehen bleiben. Zur Sicherstellung einer fußläufigen Anbindung an den Ortskern soll dieser Abschnitt jedoch

¹ BSV BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPANUNG: Integrierte Verkehrsplanung im Rahmen der Stadtentwicklungsplanungen für den Ortsteil Birk in Lohmar. 1. Zwischenbericht. Aachen, Mai 2021.

als Fuß- und Radweg ausgebaut werden, der auch als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge fungiert, falls die Zufahrt über die Kreisstraße blockiert sein sollte. Gegebenenfalls könnte auch die Durchfahrt für Müllfahrzeuge erlaubt werden. Zur Herstellung eines durchgängigen Fuß- und Radwegenetz soll die Verbindung zwischen der zentralen Fußgängerzone und der Straße „Auf dem Scheuel“ ebenfalls als Fuß- und Radweg ausgebaut werden.

Der nach Süden in Richtung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes verlaufene Wirtschaftsweg soll ausgebaut werden, um eine Erschließung der Kindertagesstätte zu gewährleisten. Perspektivisch kann dieser Wirtschaftsweg zur Erschließung der Flächen südlich der Schule und der Kindertagesstätte fungieren.

6.3 Grünflächen

Das städtebauliche Konzept sieht zwischen den geplanten Nutzungen und der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straßen „Zum Friedenskreuz“ und „Auf der Löh“ sowie zum Sportplatz einen im Bereich der Schule 10 m breiten und im Bereich des Seniorenheims 20 m breiten Grünstreifen zur Abschirmung vor. Zudem ist im Westen eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Grünflächen können vielseitig gestaltet werden und dienen zum einen der Schaffung eines attraktiven Erscheinungsbildes und zum anderen als Ausgleichsflächen für die durch die Neubebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die genaue Grüngestaltung wird im Zuge des weiteren Verfahrens erarbeitet.

Die nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flurstücke 56 und 583 sind im Konzept entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als private Grünflächen dargestellt.

7. Flächenangaben

Bezeichnung	Fläche	Anteil
Gemeinschaftsgrundschule	8.500 m ²	20 %
Erweiterungsfläche Gemeinschaftsgrundschule	2.300 m ²	6 %
Kindertagesstätte	2.900 m ²	7 %
Erweiterungsfläche Kindertagesstätte	1.300 m ²	3 %
Seniorenwohn- und Pflegeheim sowie betreutes Seniorenwohnen	9.900 m ²	24 %
Erschließungsstraße	3.400 m ²	8 %
Fußgängerzone	1.100 m ²	3 %
Bus- und Parkplatz	1.800 m ²	4 %
Fuß- und Radweg	1.000 m ²	2 %
Öffentliche Grünfläche	5.400 m ²	13 %
Private Grünfläche	4.400 m ²	10 %
Geltungsbereich	42.000 m²	100 %

8. Auswirkungen

8.1 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2a BauGB ist für die Ermittlung der gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie 1a BauGB abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen.

Im Planverfahren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen um Stellungnahme gebeten. Dabei werden sie auch um Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten (Scoping).

Zum Entwurf des Bauleitplans wird der Umweltbericht auf der Grundlage des nach § 4 Abs. 1 BauGB festgestellten Prüfumfanges unter Einbeziehung der umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der für die Umweltprüfung gefertigten Gutachten erstellt. Die grundsätzlichen Anforderungen an den Umweltbericht sind in der Anlage 1 des BauGB formuliert. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

8.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG auszugleichen. Daher wird im Zuge des Umweltberichtes eine entsprechende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Es ist vorgesehen, den Großteil des Ausgleichsbedarfs durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

8.3 Artenschutz

Durch die Umwandlung der nahezu un bebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen werden die bestehenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu einem Großteil zerstört. Es wird daher im Zuge des weiteren Verfahrens eine Artenschutzprüfung, mindestens der Stufe 1, durchgeführt, um zu ermitteln, ob mit der Umsetzung des Vorhabens sogenannte planungsrelevante, also besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sind und ggf. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BnatSchG ausgelöst werden.

8.4 Verkehr

In dem bereits vorliegenden Zwischenbericht des Verkehrskonzeptes² wurden das durch die geplanten Nutzungen voraussichtlich zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt. Demnach wird für das Planvorhaben ein Zusatzverkehrsaufkommen von ca. 722 Kfz pro Tag prognostiziert. Die durch das Plangebiet hervorgerufenen Zusatzverkehre wurden v.a. auf Basis von Strukturdaten wie der Anzahl der Schul- und Kitaplätze, Beschäftigten, Bewohner und Besucher bestimmt. Darüber hinaus wurden gängige Mobilitätskennwerte wie z.B. die Anzahl der täglichen Wege, der MIV-Anteil und der Besetzungsgrad herangezogen.

² BSV BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPANUNG: Integrierte Verkehrsplanung im Rahmen der Stadtentwicklungsplanungen für den Ortsteil Birk in Lohmar. 1. Zwischenbericht. Aachen, Mai 2021.

Im weiteren Verfahren wird das Verkehrskonzept die zu erwartende Verteilung der prognostizierten Zusatzverkehre auf das umliegende Verkehrsnetz untersuchen und die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes bewerten. Dazu wurde bereits der heutige Verkehrszustand durch Knotenstromzählungen an relevanten Kreuzungsbereichen ermittelt.

Gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Lohmar entsteht für die Grundschule, die Kita sowie das Seniorenheim ein Stellplatzbedarf von 49 Pkw-Stellplätzen. Diese sollen weitestgehend auf dem zentralen Bus- und Parkplatz untergebracht werden. Die für das betreute Seniorenwohnen erforderlichen 10 Stellplätze sollen hingegen gemäß dem städtebaulichen Konzept auf dem Grundstück, entlang der Straße „Auf dem Scheuel“ nachgewiesen werden.

8.5 Schall

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Sportanlage von der zumindest für einen Teil des Plangebietes eine Lärmbelastung zu erwarten ist. Außerdem liegt das Plangebiet am Rand der Einflugschneise des Köln-Bonner Flughafens. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der zwar aufgegeben wurde, jedoch über Genehmigungen für das Unterstellen von Wohnwagen, Oldtimern und Lagerflächen für kleine Handwerksbetriebe verfügt. Sonstige Gewerbebetriebe befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

Ferner entstehen durch die geplanten Nutzungen, insbesondere durch die erzeugten Verkehre, Lärmemissionen, die Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen haben.

Daher wird im Zuge des weiteren Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die zum einen die auf das Plangebiet einwirkenden sowie zum anderen die vom Plangebiet ausgehenden Lärmimmissionen bewerten und ggf. Schallschutzmaßnahmen erarbeiten wird.

8.6 Ver- und Entsorgung

Entsorgung von Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll dem örtlichen Kanalnetz in der Straße „Auf dem Scheuel“ sowie Pastor-Biesing-Straße zugeleitet werden. Dazu sind im Plangebiet neue Kanäle zu errichten. Die Anschlusspunkte sowie die Leistungsfähigkeit des Netzes werden im weiteren Verfahren beim Abwasserwerk der Stadt Lohmar abgefragt.

Entsorgung von Niederschlagswasser

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NW (LWG) ist das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes³ wurden daher die Versickerungsmöglichkeiten in den Untergrund geprüft. Die durchgeführte Baugrunduntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes relativ homogene Bodenverhältnisse vorliegen. Die untersuchten Werte zur Versickerungsfähigkeit liegen im Grenzbereich. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist demnach unrealistisch. Die günstigsten Werte liegen in den oberen Bodenschichten, dessen Ausnutzung aber aufgrund der Hangsituation kaum möglich ist, da die Versickerung von Niederschlagswasser i. d. R. auf ebenen Flächen erfolgen muss. Somit wären bei größeren Anlagen umfangreiche Geländemodellierungen erforderlich. Darüber hinaus dürfen Versickerungsanlagen nicht zu tief in den Baugrund reichen, da sie ansonsten in die noch undurchlässigeren Bodenschichten

³ INGENIEURBÜRO DIRK UND MICHAEL STELTER: Abwasserbeseitigung Stadt Lohmar. B-Plangebiete 47 + 47.1 Lohmar Birk. Bemessung von Anlagen zur Regenwasserbeseitigung. Siegburg, April 2021.

einbinden. Somit sind etwas flacher geneigte Flächen für eine Versickerung am besten geeignet. Diese Bedingungen liegen u.a. unmittelbar östlich und westlich der Kreisstraße vor. Dieser Bereich liegt zudem niedriger als das Plangebiet, so dass hier das im Plangebiet auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser problemlos hingeleitet werden könnte. Die Stadt hat daher ein Grundstück westlich der Kreisstraße erworben, um hier ein offenes Regenrückhaltebecken, das auf ein 30-jähriges Regenereignis ausgelegt wird, zu errichten. Unterhalb des geplanten Beckens sind landwirtschaftliche Acker- oder Waldflächen vorhanden. Das Schadenspotential, welches bei einem Beckenüberstau entstünde, ist hier geringer einzustufen als bei einer Verortung östlich der Kreisstraße, da dort die Gefahr einer Überflutung der Kreisstraße bestünde. Die im Entwässerungskonzept ermittelte voraussichtliche Beckengröße berücksichtigt neben den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen auch das auf der Ostseite der Kreisstraße geplante Gerätehaus der Feuerwache (Bebauungsplan Nr. 47.1 „Feuerwehr Birk“).

Die im Plangebiet vorgesehenen Grünflächen sowie die Dachbegrünung des Schulgebäudes führen zu einer Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge. Ein offenes Becken ist im Vergleich zu einem geschlossenen Becken insbesondere aus wasserwirtschaftlicher Sicht (Grundwasserneubildung) als verträglicher einzustufen.

Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Wärme und Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes ist die Neuverlegung von Versorgungsleitungen zur Versorgung mit den Medien der technischen Infrastruktur wie Strom, Wasser, Gas, Wärme und Telekommunikation erforderlich, die an die bestehenden Leitungen in der Straße „Auf dem Scheuel“ sowie Pastor-Biesing-Straße angeschlossen werden sollen. Die genauen Anschlusspunkte sowie die Leistungsfähigkeiten werden bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt.

Nahversorgung

Das Ortsteilzentrum von Birk verfügt über adäquate Versorgungsangeboten des täglichen Bedarfs (Edeka, Bäcker, Apotheke) sowie einige Dienstleistungs- (Bank, Post, Friseur, Ärzte etc.) und Gastronomieangebote. Hier befindet sich auch das Bürgerzentrum von Birk. Das Ortsteilzentrum ist vom Plangebiet fußläufig zu erreichen. Das Zentrum von Lohmar-Ort mit einem umfangreichen Versorgungsangebot ist mit dem Pkw bzw. dem ÖPNV in ca. 10 bzw. 20 Minuten erreichbar.

Lohmar, den

.....

Die Bürgermeisterin