

Beteiligungsverfahren gem. § 3, Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 14.2, 9. Änderung im Bereich Am Bungert / Hauptstraße

1. Anregung B 1

24.02.2021

Im Zusammenhang mit dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses des Rates der Stadt Lohmar vom 25.11.2020 zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 haben wir folgendes Anliegen:

Als unmittelbare Nachbarn und Eigentümer des Grundstücks Hauptstraße 33 haben wir einen Garten, bestehend aus den Flurstücken 2593 und 2396, der direkt an das von der Bebauungsplanänderung betroffene Flurstück 3928 grenzt (siehe Anlage).

Diese beiden Gartenflurstücke sind z.Zt. im Bebauungsplan 14.2 als nicht bebaubare Fläche ausgewiesen. Wir bitten Sie, die beiden Flurstücke als bebaubare Fläche in die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel aufzunehmen, auch dort eine Wohnbebauung möglich zu machen. Das würde auch dem Interesse einer städtebaulichen Nachverdichtung entsprechen.

Abwägung

Die 9. Änderung des B-Plan 14.2 bezieht sich ausschließlich auf den Bereich der Grundstücksfläche, wo der Investor und Vorhabenträger Zugriff hat. Eine Erweiterung des Plangebietes mit der Sicherstellung der Erschließung obliegt der Verwaltung und den Gremien der Politik. Die Ausweisung einer Baufläche auf den benannten Flurstücken könnte nur übergreifend auf angrenzende Grundstücke erfolgen. Unter Berücksichtigung von Abstandsflächen ist die Insellösung mit einem Einzelgebäude nicht realisierbar. Die geplante, nichtöffentliche Erschließung im Plangebiet lässt den Anschluss der beiden Flurstücke nicht zu. Bei einer weiteren Entwicklung für südlich angrenzende Flächen an das Plangebiet ist in Abstimmung und nach Antragstellung eine Bebauung im Zusammenhang weiterer Grundstücke als Nachverdichtung denkbar.

Der Anregung kann nicht stattgegeben werden.

2. Anregung B 2 einschließlich einer Unterschriftenliste

09.03.2021

Vorab möchten wir deutlich machen, dass gegen eine Bebauung der in Rede stehenden Grundstücke natürlich nichts einzuwenden ist. Die Zusammenführung mehrerer Einzelgrundstücke in der hier vorgestellten Art mit dem Ziel einer doch sehr verdichteten und massiven Bebauung in einer reinen Wohnstraße findet jedoch nicht unsere Zustimmung.

Zu dem Vorentwurf der städtebaulichen Begründung, welcher durch den Architekten, Herrn Heinz Hennes vorgestellt wurde, möchten wir nachfolgend unsere Bedenken und Einwände anführen:

Zu 1.3 Verkehrsrechtliche Situation und Erschließung

Die Planung sieht vor, dass die Haupteerschließung von der Straße "Am Bungert" erfolgen soll. Hier möchten wir Einspruch einlegen, aus folgenden Gründen:

Die Straße „Am Bungert“ ist aktuell für die gegebene Dimensionierung schon durch ein hohes Verkehrsaufkommen belastet und wird als Schulweg genutzt. Hinzu kommt, dass die beiden befahrbaren Seitenstreifen, die hauptsächlich als Gehweg genutzt werden sollten, zum größten Teil tagsüber und nachts zugeparkt sind, besonders im Bereich von Hausnr. 1 bis Hausnr. 18. Dies vermindert erheblich die Fahrbahnbreite, was dazu führt, dass sich entgegenkommende Fahrzeuge behindern und nicht aneinander vorbeikommen. Oftmals sind auch Grundstückszufahrten derart zugeparkt, dass nur mit hohem Rangieraufwand die Ein- und Ausfahrt möglich ist. Noch problematischer ist es, wenn sich größere Fahrzeuge (Kleinbusse, Transporter, LKW) begegnen. Ebenso zeigt sich das im oberen Teil der Straße, die sich verjüngt und auch schon ohne geparkte Fahrzeuge Behinderungen mit sich bringt.

Das neue Bauvorhaben sieht nun 60 Tiefgaragen- und 19 oberirdische Stellplätze vor. Das bedeutet, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen um ein Vielfaches ansteigen wird. Mehrere tägliche Verkehrsbewegungen von bis zu 79 Fahrzeugeinheiten, die als Zu- und Ausfahrt nur "Am Bungert" zur Verfügung haben, ist den unmittelbaren betroffenen Anwohnern und der Aufnahmekapazität der Straße nicht zuzumuten. Hier muss eine alternative Lösung her, nämlich die Haupterschließung über die Hauptstraße.

Zu 4.1 Städtebaulicher Entwurf

Beschrieben ist, dass nur der vorgesehene Solitärbau 2-geschossig mit Staffelgeschoss geplant ist, da dieser unmittelbar an der Straße liegt. Der Rest soll 3-geschossig mit Staffelgeschoss ausgeführt werden. Dagegen legen wir ebenso Einspruch ein, da der geplante südwestlich gelegene Baukörper für Eigentumswohnungen ebenfalls unmittelbar an der Straße „Am Bungert“ liegt und somit auch nur 2-geschossig ausgeführt werden sollte (siehe dazu Punkt 2.3).

Gemäß dem Punkt „Ruhender Verkehr“ sollen die oberirdischen Stellplätze auch für Besucher und Kurzparker vorgesehen werden. Das führt ebenso zu erhöhten Verkehrsaufkommen in der Stichstraße und belastet den Verkehr „Am Bungert“ noch zusätzlich!

Gegenüber der Gesamtanzahl der unterirdischen Stellplätze, die mit 60 Stück angegeben ist, findet sich keine Zuordnung zur Anzahl der geplanten Wohneinheiten. Ist es vorgesehen, dass Stellplätze für die Stadt Lohmar reserviert werden, um das vorhandene, begrenzte Parkplatzangebot zu erweitern?

Zu 8.1 Abwasser, Niederschlagswasser

Das Kanalsystem „Am Bungert“ wurde 1996 aufgrund von Undichtigkeiten und hydraulischer Überlastung erneuert. Für die Bemessung des Kanals wurden, unseres Wissens, ca. 50 Wohneinheiten zugrunde gelegt. Das bedeutet in etwa die Verdoppelung der Belastung des vorhandenen Kanalsystems, falls die gesamte Entwässerung über die Straße „Am Bungert“ erfolgt. Hier bitten wir um entsprechende Prüfung.

Wir bitten um Verständnis dass wir ein hohes Interesse haben, die gewachsenen und intakten Strukturen „Am Bungert“ zu erhalten. Daher bitten wir, auch um unnötige Missverständnisse und Auseinandersetzungen zu vermeiden, um eine frühzeitige und umfassende Einbindung der Anwohner. Sicherlich ist dies in Corona-Zeiten erschwert. Dies darf aber nicht zu einer Außerachtlassung unserer berechtigten Interessen und Einwände führen.

Abwägung

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 14.2, der überbaubare Flächen, Geschossigkeit und weitere Festsetzungen beinhaltet. Die vorhandenen überbaubaren Flächen mit einer Zweigeschossigkeit lassen nahezu fast die gleiche Bruttogeschossfläche (BGF) zu wie die Planung. Durch Teilbereiche der Dreigeschossigkeit werden die überbaubaren Flächen für die Hochbaumaßnahmen reduziert. Mit dem Verfahren

der 9. Änderung des B-Plans Nr. 14.2 wurde die Stellung der Gebäude einschließlich der Geschossigkeit geordnet und unter Berücksichtigung von Abstandsflächen nach LBO NRW und sozialverträglich geplant.

Der zweigeschossige Einzelbaukörper und das abgestufte Gebäude an der Straße „Am Bungert“ übernimmt bestehende Strukturen der Bebauung im Straßenzug.

Zur verkehrsrechtlichen Situation und Erschließung wird auf das vorliegende Verkehrsgutachten des Ing.-Büros Vertec verwiesen.

Das Verkehrsgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die höchsten Verkehrszuwächse (250-260 Kfz/d) stellen sich an den Knotenpunkten K2a und K2b im Zuge der Rathausstraße ein. Am nördlichsten Knotenpunkt K1 (Am Bungert / Mühlenweg / Clara-Fey-Straße / Park Lohmarhöhe) werden Zunahmen von rd. 180 Kfz/d im P1 – Fall gegenüber der Analyse ausgewiesen. Der neue Knotenpunkt K3, welcher die Anbindung zum Planungsvorhaben darstellt, weist eine Einfahrmenge von rd. 880 Kfz/d auf.

Im Zuge der Straße Am Bungert werden im P1-Fall Querschnittsbelastungen zwischen rd. 530 – 790 Kfz/d ausgewiesen.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss kommt zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Mehrbelastungen keine maßgebenden Verkehrsflussdefizite bestehen und die untersuchten Knotenpunkte als leistungsfähig eingestuft werden können.

Die Straße „Am Bungert“ ist auch nach Berücksichtigung des Planungsvorhabens RAST 2006 der niedrigsten Straßenkategorie „Wohnweg“ zuzuordnen. Der vorgenannte Straßenzug weist überwiegend eine Erschließungsfunktion für Anlieger auf. Durch die zu erwartenden Mehrbelastungen bleiben die derzeitige Charakteristik und Funktion des Streckenzuges unverändert.

Folglich spricht aus verkehrsplanerischer Sicht einer Realisierung des Entwicklungsvorhabens nichts entgegen.

Bei der Beurteilung des Verkehrs wurden die verträglichen Werte ohne die zusätzliche Einfahrt in die Tiefgarage von der Hauptstraße berechnet.

Dies bedeutet, dass die Verkehrsströme, die aus dem Vorhaben entstehen, sich nochmals verbessern.

Eine zusätzliche Ausfahrt über die einspurige Rampe mittels Ampelanlage wird aus Gründen der Verkehrssicherheit, Fußgänger und Rückstau in die Hauptstraße nicht weiterverfolgt.

Zusätzlich wird auf das Schallschutzgutachten des Ing.-Büros Graner und Partner verwiesen.

Das Ergebnis der schallschutztechnischen Untersuchung lautet wie folgt:

Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten wurden die zu erwartenden Verkehrsgäräuschemissionen untersucht, die auf das Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 14.2 Ortsmitte Lohmar im Bereich "Am Bungert und Hauptstraße" einwirken. Darüber hinaus wurden die in der Nachbarschaft einwirkenden Geräuschemissionen ermittelt, die durch die Nutzung der Parkplätze und Tiefgarage innerhalb des Plangebietes entstehen.

Es zeigt sich, dass die Belange des Schallimmissionsschutzes bei Beachtung benannten Vorgaben erfüllt werden und die Planung im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgt.

Ruhender Verkehr

Das Gutachten behandelt zusätzlich den ruhenden Verkehr und die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage und kommt auch hier zu verträglichen Ergebnissen bzw. Einhaltung von Schallwerten für ein „allgemeines Wohngebiet“.

Die Stellplätze in der Tiefgarage stehen ausschließlich nur der Nutzung aus dem Plangebiet zur Verfügung. Die Anzahl der Stellplätze berücksichtigt die Stellplatzverordnung der Stadt Lohmar.

Abwasser, Niederschlagswasser

Für die geplante Baumaßnahme wird eine hydraulische Berechnung der Abflusswerte einschließlich Nachweis einer Überflutung für Starkregenereignisse durch den Fachplaner, Ing.-Büro Stelter, Siegburg erstellt. Diese Nachweise werden im Zuge der fortführenden Planung in Abstimmung mit dem Tiefbauamt und Anschlüssen an das öffentliche Kanalsystem bei der Beantragung der Stadt zur Genehmigung vorgelegt.

Durch die beiden Anschlüsse des Projektes an die „Hauptstraße“ und Straße „Am Bungert“ erfolgt eine Verteilung der Abflussmengen und wird durch den hydraulischen Nachweis bestimmt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Flachdächer (über den Staffelgeschossen) und Decke über der Tiefgarage begrünt. Hierdurch ist ein hoher Faktor an Speicherkapazität in den Substrataufbauten der Dachbegrünungen zu verzeichnen, die die Abflusswerte begünstigen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und durch die vorliegenden Gutachten Schallschutz und Verkehr Nachweisen ausreichend berücksichtigt. Die Reduzierung der Geschossigkeit an der Straße „Am Bungert“ wurde durch die Staffelung des Gebäudes zur Straße und zum seitlichen Abstand verträglich dargestellt.

Lohmar, 26. Oktober 2021
Heinz Hennes, Architekt und Stadtplaner