

## Protokoll Bürgerinformationsveranstaltung

### 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.2 im Bereich „Am Bungert“ und „Hauptstraße“ in Lohmar-Ortsmitte

Datum: 07.12.2021, 18:00 bis 19:30 Uhr  
Ort: Jabachhalle  
Donrather Dreieck 1  
53797 Lohmar

#### **Anwesende:**

29 Bürger\*innen

#### Stadt Lohmar

Claudia Wieja, Bürgermeisterin  
Kerstin Tillmann, Amtsleitung Bauaufsichts- und Planungsamt  
Rebecca Theren, Planungsamt  
Patrick Böning, Planungsamt

Heinz Hennes, Planungsbüro  
Markus Werhan, VERTEC Verkehrsplanung  
Werner Beck, Korresgarten Projekt GmbH

#### **Protokoll:**

Bürgermeisterin Claudia Wieja eröffnet die Bürgerveranstaltung um 18:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden im Namen der Stadt Lohmar. Sie übergibt das Wort an Herrn Hennes, den beauftragten Stadtplaner. Herr Hennes stellt die Planung anhand einer Präsentation vor. Anschließend übergibt Herr Hennes das Wort an Herrn Werhan, den Verkehrsgutachter, der das Verkehrsgutachten erläutert. Beide Präsentationen sind dem Protokoll beigefügt.

Anschließend haben die anwesenden Bürger\*innen die Möglichkeit Fragen zur Planung zu stellen.

Die folgenden Fragen und Anregungen wurden dabei vorgetragen. Zum besseren Verständnis wurden diese thematisch zusammengefasst und nicht in chronologischer Reihenfolge erfasst.

#### **Es wird um Visualisierung des rechten Solitärgebäudes gebeten.**

Herr Hennes erläutert, dass es erst im Genehmigungsverfahren konkrete Planungen geben wird. Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und einer Gesamthöhe von ca. 9,5 m.

#### **Es wird darum gebeten bereits jetzt Pläne einsehen zu können, da im Rahmen des Genehmigungsverfahrens keine Einflussnahme möglich ist.**

Frau Tillmann erläutert, dass es im Rahmen des Genehmigungsverfahrens grundsätzlich nur wenige Möglichkeiten zur Einflussnahme gibt, auch die Stadt hat diese nicht. Als direkter Nachbar besteht aber Anspruch auf Berücksichtigung der nachbarlichen Belange.

## 9. Änderung des Bebauungsplans 14.2

**Es wird kritisiert, dass das Staffelgeschoss zu hoch bzw. zu nah an der Grundstücksgrenze geplant ist.**

Herr Hennes verneint dies, da alle Abstandsflächenregelungen eingehalten werden.

**Kann die Rotbuche erhalten werden?**

Herr Hennes erläutert, dass die Rotbuche nicht erhalten werden kann, da eine Beschädigung des empfindlichen Wurzelwerks während der Baumaßnahmen nicht zu verhindern ist. Es gibt in Lohmar keine Baumschutzsatzung, die die Erhaltung zwingend erfordert.

Die nächste Frage bezieht sich auf das dreigeschossige Gebäude im Südwesten des Plangebiets.

**Wie weit entfernt von der Straße werden die Abstufungen der oberen Geschosse erfolgen und sind Balkone vorgesehen, die über die Baulinie hinausragen?**

Herr Hennes erläutert, dass keine vortretenden Balkone geplant sind und alles auf den Bereich hinter der Baulinie begrenzt wird. Die Staffelungen sind exakt im Bebauungsplan festgehalten, das dritte Geschoss springt in Bezug auf das Erdgeschoss um 5 m zurück.

Anschließend folgen zahlreiche Fragen zur Verkehrs- und Parksituation Am Bungert.

**Wie ist die Verkehrssituation geplant, insbesondere in Bezug auf parkende Autos?**

Es sind 10 oberirdische Stellplätze und mehr als 60 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Lohmar müssen berücksichtigt werden.

Herr Hennes führt außerdem aus, dass viele Altenwohnungen geplant sind und dass daher davon auszugehen ist, dass viele der Bewohner keinen PKW besitzen.

Er versichert, dass der gesamte ruhende Verkehr auf dem Baugrundstück abgedeckt wird.

**Sind zusätzliche Stellplätze für die Gewerbeflächen geplant?**

Frau Tillmann erläutert, dass auch gewerbliche Nutzungen von der Stellplatzsatzung berücksichtigt sind und dass diese für die Erteilung der Baugenehmigung zwingend eingehalten werden muss.

**Es wird Bezug auf die Stellplatzsatzung genommen und angemerkt, dass in der Vergangenheit durch Neubebauungen bestehender Parkraum reduziert und nicht neu geschaffen wurde. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Stellplätze in den Tiefgaragen nicht genutzt werden und die Bewohner stattdessen an der Straße parken.**

## 9. Änderung des Bebauungsplans 14.2

**Es wird auf die schon jetzt schwierige Parksituation Am Bungert hingewiesen und angeregt die Ein- und Ausfahrt für das Vorhaben ausschließlich zur Hauptstraße vorzusehen.**

Frau Tillmann weist darauf hin, dass die Parkproblematik Am Bungert bereits bekannt ist und unabhängig von dem Vorhaben betrachtet werden muss. Außerdem erklärt sie, dass es aus diesem Grund seit einigen Jahren die Stellplatzsatzung in Lohmar gibt, die diese Problematik langfristig verbessern soll. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass viele Besucher der Dienstleistungsangebote auch auf die Parkplätze am Stadthaus oder am Edeka zurückgreifen werden.

**Es wird darauf hingewiesen, dass es eine Fotodokumentation der letzten Jahre gibt, die darstellt wie die Parksituation am Bungert tatsächlich aussieht. Durch die vielen parkenden Autos ist die Straße lediglich einspurig nutzbar.**

Herr Werhan weist erneut daraufhin, dass die schwierige Parksituation unabhängig von dem geplanten Vorhaben zu betrachten ist, da diese Probleme bereits heute existieren. Frau Tillmann ergänzt, dass die zusätzliche Zufahrt von der Hauptstraße im Verkehrsgutachten noch nicht berücksichtigt wurde und diese zu einer zusätzlichen Entlastung führen wird.

**Die Positionierung der Verkehrszählungen wird kritisiert, da hierdurch nicht alle PKW erfasst werden konnten. Außerdem wird auf die Coronasituation und die hierdurch verfälschten Zahlen hingewiesen. Es wird eine Abfahrt in Richtung der Hauptstraße gefordert, um die Verkehrsbelastung Am Bungert zu reduzieren. Zusätzlich wird der Vorschlag einer Einbahnstraßenlösung Am Bungert vorgebracht.**

**Es wird erneut auf die Verkehrszählungen Bezug genommen. Während des Erhebungszeitraums gab es keinen Präsenzunterricht, so dass das Verkehrsaufkommen erheblich reduziert war. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straße am Bungert als Umgehungsstraße zur Hauptstraße genutzt wird.**

Frau Tillmann erläutert, dass die Verkehrsbelastung bekannt ist und bereits in der Verwaltung thematisiert wurde. Es wird nach einer Lösung gesucht, dennoch ist dieses Problem unabhängig von dem Bauvorhaben zu betrachten.

**Warum ist zur Hauptstraße keine Ausfahrt vorgesehen? Es wird Bezug auf den Edeka genommen, bei dem auch eine Ausfahrt auf die Hauptstraße möglich ist.**

Herr Hennes erläutert, dass eine Ausfahrt zur Hauptstraße nicht verträglich ist, da das Verkehrsaufkommen dort zu hoch ist. Zusätzlich sind die Sichtdreiecke nicht in ausreichender Größe vorhanden, eine Ausfahrt in den fließenden Verkehr auf der Hauptstraße ist nicht vertretbar. Zusätzlich würden die Autos direkt auf dem Bürgersteig halten müssen, was zu einer Gefährdung der Fußgänger führt. Das Grundstück ist zu schmal um eine ausreichend breite Ein- und Ausfahrt zu schaffen.

Herr Hennes erklärt, dass die Situation am Edeka nicht vergleichbar ist, da beide Einfahrten um ein Vielfaches breiter sind und beide Fahrrichtungen gut einsehbar sind.

## 9. Änderung des Bebauungsplans 14.2

### **Wurde im Rahmen des Verkehrsgutachten untersucht, ob eine Ausfahrt zur Hauptstraße hin verträglich ist?**

Herr Hennes verneint dies, da die gesamte Erschließung zu diesem Zeitpunkt noch über die Straße „Am Bungert“ geplant war, die Einfahrt von der Hauptstraße wurde erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Herr Werhan erläutert an Hand der Grundstücksbreiten erneut wieso die Ein- und Ausfahrt des Edekas nicht mit dem Vorhaben vergleichbar ist.

### **Es wird Bezug auf die Tiefgaragen in der Rathausstraße und in Lohmar-Birk genommen, die trotz vorhandener Bürgersteige mit einer Ein- und Ausfahrt realisiert werden konnten.**

Herr Hennes erläutert, dass eine Vergleichbarkeit dieser Vorhaben nicht gegeben ist und dass auf der Hauptstraße ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen herrscht.

### **Die Bürger regen an, dass eine separate Anhörung mit Erklärung dieser Problematik erfolgt, um Verständnis zu erzeugen.**

### **Wann wird es bzgl. der Verkehrssituation Am Bungert Klarheit geben?**

Frau Tillmann erläutert, dass die Problematik bereits in der Verwaltung thematisiert wurde und dass Lösungen gesucht werden. Ein konkreter Zeitrahmen kann nicht benannt werden, jedoch ist ein erstes Ergebnis zum Frühjahr hin realistisch.

**Ergänzend zu den Informationen aus der Bürgerveranstaltung vom 07.12.2021 weisen wir darauf hin, dass in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 09.11.2021 der Beschluss gefasst wurde, ein Konzept für die Baustellenerschließung inkl. Anfahrtszeiten zu erarbeiten, das dem Ausschuss für Bauen und Verkehr zur Beschlussfassung vorgelegt wird.**

### **Anlage**

- Präsentation Heinz Hennes
- Präsentation Vertec
- Anwesenheitsliste