

Beteiligungsverfahren gem. § 4, Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. VBP 7 „Hauptstraße 22 – 24 – Lohmar Ort“

1. Aggerverband Gummersbach

23.07.2021

Umwelt

Aus Sicht des Bereiches Gewässerentwicklung und - Unterhaltung bestehen keine Bedenken.

Abwägung

Kenntnisnahme

2. Bund Rhein-Sieg, Sankt Augustin

23.07.2021

Umwelt, Klimaschutz

Zum Verfahren erfolgen folgende Anregungen:

- aktive Auseinandersetzung zur Klimaerwärmung
- Festsetzung einer Dachbegrünung in Verbindung mit Solar
- Fassadenbegrünung zur Verhinderung von Hitzestaus der Fassaden
- Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen auf der EG - Ebene
- Stellplätze für PKWs zu reduzieren (die aktuelle BauO NRW lässt eine Reduzierung zu).
- Niederschlagwasser als Brauchwasser nutzbar machen
- Niederschlagwasserversickerung (Rigole) auf dem eigenen Grundstück
- Großflächige Fenster stellen ein Risiko für Vogelschlag dar. Festsetzung für wirksame Vorrichtung gegen Vogelschlag
- CO₂ - Kosten des Neubaus sollten der Stadt als Last sichtbar und zur Kompensation zugeschrieben werden. Ein Um- und Anbau am Bestandsgebäude wäre wahrscheinlich klimaverträglicher.

Abwägung

Für das Planverfahren wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 beschlossen. In diesem Verfahren können viele Dinge eines Vorhabens, die die Umsetzung betreffen, aufgenommen werden. Zusätzlich wird zur Satzung ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen.

Das Vorhaben erhält für die Flachdächer über der Tiefgarage, über dem Staffelgeschoss und Dachgeschoss eine Dachbegrünung in Verbindung einer Photovoltaikanlage. Zusätzlich wird das eingeschossige Nebengebäude für Fahrräder, Kinderwagen, Mobilität und Müll im Erdgeschoss ebenfalls mit einer Dachbegrünung versehen.

Auf eine Fassadenbegrünung wird aufgrund der baulichen Situation verzichtet.

Eine Niederschlagswasserbeseitigung durch eine Rigole ist aus Gründen der ausgeschöpften Fläche für die Tiefgarage nicht möglich. Zudem ist eine Versickerungsanlage in Grenznähe nicht zulässig. Mit den festgesetzten Dachbegrünungen findet bereits eine

sehr hohe Speicherung des Regenwassers statt, so dass nur das überschüssige Niederschlagswasser zum Kanal geführt wird.

Die Größen der Fensteröffnungen werden durch die BauO NRW mit 1/8 der Grundfläche bestimmt. Die Fassadengestaltung wird durch farblich abgesetzte Putzflächen in Verbindung mit Fenstern optisch begünstigt. Die Abmessungen der Fenster sind nicht überdimensioniert und erfüllen das notwendige Maß. Die Anlagen erhalten zum Teil zusätzlich einen horizontalen Sonnenschutz mittels Lamellen, die einen Vogelschlag nicht fördern.

Der Um- und Anbau des Bestandsgebäudes ist für die Immobilie und städtebauliche Entwicklung in der Innenstadt nicht vertretbar. Die Altsubstanz ist bauphysikalisch und statisch nicht verwendbar. Bei einer Innenentwicklung nach dem BauGB wird die Nachverdichtung favorisiert. In diesem Zusammenhang werden die Ziele und Zweck der Planung aus dem bestehenden Bebauungsplan weiterentwickelt.

Das neue Projekt bietet viele Vorteile zur heutigen Immobilie im Hinblick auf Entwicklung, Klima und Infrastruktur in Verknüpfung zum Mischgebiet.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

3. Deutsche Bahn AG, DB Immobilie, Köln 19.07.2021

Sachgüter

Hinweis, dass sich das geplante Vorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 m von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Es wird auf das „Hinweisblatt“ verwiesen, wobei davon ausgegangen wird, dass das Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird.

Abwägung
Kenntnisnahme

4. DFS – Deutsche Flugsicherung 03.08.2021

Sachgüter

Es bestehen weder Bedenken noch Anregungen. Das Plangebiet liegt ca. 3,3 km entfernt von Flugsicherungseinrichtungen.

Abwägung
Kenntnisnahme

5. Einzelhandelsverband Bonn-Rhein-Sieg - Euskirchen 19.07.2021

Sachgüter

Es bestehen keine Bedenken. Der Einzelhandelsverband begrüßt insbesondere die geplante Mischnutzung zur Stärkung der Innenstadt Lohmar.

Abwägung
Kenntnisnahme

6. Flughafen Köln/Bonn GmbH

29.07.2021

Sachgüter

1. Lage des Plangebietes, unmittelbar außerhalb des Nachtschutzgebiets und innerhalb der LAI- Planungszone
 - 1.1. Die "Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn)" vom 07.12.2011 legt auf Grundlage der Vorgaben des Gesetzes zum Schutz vor Fluglärm (FluLärmG) einen Lärmschutzbereich zwei Tagschutzzonen sowie eine Nachtschutzzone für den Flughafen Köln/Bonn fest. Ergänzend zu den festgesetzten Schallschutzzonen wurden in der 122. Sitzung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz im September 2011 „Hinweise zur Ermittlung von Planungszonen zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen im Geltungsbereich des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flughafen-Fluglärm-Hinweise)" formuliert. Diese empfehlen eine Planungszone der Siedlungsentwicklung für die Nacht anhand der 50 dB(A) LAeq, Nacht - Kontur auszuweisen und diese Gebiete frei von Wohnbebauung zu halten.
 - 1.2. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Nachtschutzzone des Lärmschutzbereiches des Flughafens Köln/Bonn und liegt vollständig innerhalb der LAI-Planungszone. Eine Darstellung der Lage des Plangebiets in Bezug auf die Nachtschutzzone ist dieser E-Mail als Anhang beigefügt.
 - 1.3. Nach § 5 Abs. 1 FluLärmG dürfen in einem Lärmschutzbereich keine Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen errichtet werden. Wohnungen dürfen nach § 5 Abs. 2 FluglärmG in der Nachtschutzzone nicht errichtet werden. Nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift gelten die Verbote nicht nur für die erstmalige Errichtung, sondern auch für Änderungen und Erweiterungen der baulichen Substanz.
 - 1.4. Wir regen daher an, aufgrund der Lage innerhalb der LAI-Planungszone und unmittelbar außerhalb der Nachtschutzzone von einer Bebauung des Plangebietes mit Wohnhäusern gänzlich abzusehen. Sollte nicht von der Planung abgesehen werden, ist die Fluglärmbelastung des Plangebietes zwingend mit dem Anspruch auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen abzuwägen und Schallschutzmaßnahmen entsprechend der aktuellsten Vorgaben und Regelungen wirksam festzusetzen. Auch regen wir an, die Vorgaben des §5 FluLärmG trotz und gerade wegen der Lage des Plangebietes unmittelbar außerhalb des Nachtschutzgebietes zu berücksichtigen.

2. Festsetzungen zum Schallschutz

- 2.1 Aus Sicht der Flughafen Köln/Bonn GmbH ist es erforderlich, in den textlichen Festsetzungen explizit auf die Lage des Plangebietes in Bezug auf die Nachtschutzzone sowie die LAI-Schutzzone und das mit ihr einhergehende Maß an Fluglärm hinzuweisen. Zum wirksamen Schutz der zukünftigen Anwohner vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zudem eine bindende Festsetzung gem. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB zwingend erforderlich. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes regen wir an, eine rechtsverbindliche Festlegung zur Ausstattung von Schlafräumen mit Schallschutz und schallgedämmter Belüftung aufzunehmen. Eine entsprechende Formulierung könnte beispielsweise lauten:

„Die „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn)" vom 07.12.2011 legt auf Grundlage der Vorgaben des Gesetzes zum Schutz vor Fluglärm (FluLärmG) zwei

Tagschutzzonen sowie eine Nachtschutzzone fest. Das Plangebiet liegt unmittelbar außerhalb der Nachtschutzzone und innerhalb der, in der 122. Sitzung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz im September 2011, „Hinweise zur Ermittlung von Planungszonen zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen im Geltungsbereich des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flughafen-Fluglärm-Hinweise)“ entwickelten LAI-Planungszone. Im Planbereich ist mit erheblichen Fluglärmimmissionen am Tag und auch in der Nacht zu rechnen. Nachts sind Pegel bis zu 55dB(A) LAeq, Nacht zu erwarten. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den entsprechenden Räumen Schallschutz und schal/gedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von $R'w_{Res} = 35 \text{ dB(A)}$ vorzusehen.“

3. Vermeidung zukünftiger Nutzungskonflikte

- 3.1 Nach BauNVO zählen zu den in Wohngebieten zulässigen Nutzungen neben Wohngebäuden unter anderem auch Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke sowie Gebäude, die teilweise oder ganz der Pflege ihrer Bewohner dienen.
- 3.2 Die zuvor genannten Anlagen und Einrichtungen sind als schutzbedürftige Einrichtungen einzustufen. Für sie gilt im Bereich der Fluglärmschutzzonen das Bauverbot nach § 5 Abs. 1 FluLärmG. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes unmittelbar außerhalb der Nachtschutzzone, regen wir an, die in § 5 Abs. 1 FluLärmG aufgeführten Vorhaben in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ausdrücklich auszuschließen.

Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und zusätzlich in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar außerhalb, jedoch am Nachtschutzgebiet. Für den Planbereich besteht für eine gemischte Nutzung durch den bestehenden Bebauungsplan bereits Baurecht. Das Baugrundstück ist als Baulücke in einer geschlossenen Bebauung zu bezeichnen. Der Verzicht einer Bebauung würde die städtebauliche Entwicklung mit der Stärkung des Innenbereiches im Rahmen der Nachverdichtung empfindlich stören. Es ist nach dem BauGB und der Innenentwicklung nicht vertretbar, die Entwicklung aufzugeben.

Die Hinweise werden berücksichtigt und in den B-Plan aufgenommen.

7. Geologischer Dienst NRW, Krefeld

06.08.2021

Umwelt

Nachfolgende Informationen und Hinweise wurden zum Verfahren vorgetragen:

- Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1/R
- Technische Bestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 - Bauten in Erdbebengebieten
- DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt.

Zum Baugrund bestehen keine Bedenken. Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Abwägung

Zum Vorhaben wurde ein Bodengutachten erstellt und in das Planverfahren eingestellt. Die Erdbebenzone wurde im Bebauungsplan, textliche Festsetzungen aufgenommen.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung der Anregung.

8. Landwirtschaftskammer NRW Köln, Kreisstelle RSK 13.08.2021

Umwelt

Es bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW grundsätzlich keine Bedenken.

Abwägung

Kenntnisnahme

9. Rheinische NETZ Gesellschaft mbH, Köln 30.07.2021

Versorgung

Es bestehen keine Bedenken bis auf den Hinweis, dass die bestehenden Immobilien im Plangebiet über Anschlussleitungen verfügen und, dass diese bei Rückbau vom Netz zu trennen sind.

Abwägung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei einem späteren Abbruch.

10. RSAG, AöR, Siegburg 20.07.2021

Umwelt, Sachgüter, Entsorgung

Es bestehen keine Bedenken. Hinweis: Zu sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege. Verweis auf DGUV Information 214 -033 (bisher BGI 5104) und RAST 06.

Abwägung

Kenntnisnahme.

11. Rhein-Sieg-Kreis, Brandschutzdienststelle Siegburg 21.07.2021

Umwelt, Sachgüter, Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht erfolgen nachfolgende Anregungen:

- Löschwasserversorgung: Es ist eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Liter/min. über 2 Stunden im Radius von 300 m sicherzustellen.
- In einem Abstand von max. 100 m ist eine Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen.

Abwägung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Löschwassermenge ist gesichert. Ein Hydrant befindet sich in unmittelbarer Nähe im öffentlichen Bereich.

12. Rheinisch-Bergischer Kreis, Bergisch-Gladbach 19.08.2021

Umwelt, Sachgüter

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Zum Artenschutz bestehen keine Bedenken. Die Belange der Unteren Umweltschutzbehörde ist nicht betroffen. Aus verkehrstechnischer Sicht der Kreisstraße und Verkehr bestehen ebenfalls keine Bedenken. Eine Stellungnahme zur Sicht des Bauamtes, Brandschutz, Untere Jagdbehörde, Fischereibehörde, ÖPNV, Gesundheitsamt und Jugendamt wurde nicht abgegeben.

Abwägung

Kenntnisnahme

13. Vodafone NRW GmbH, Kassel 20.08.2021

Sachgüter

Abwägung

Kenntnisnahme.

14. Rhein-Sieg-Netz, Siegburg 11.08.2021

Umwelt, Versorgung

Es bestehen keine Bedenken.

Abwägung

Kenntnisnahme

15. Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung, Siegburg

12.08.2021

Umwelt, Bodenschutz, Artenschutz, Klima

Nachfolgende Anregungen sind zu berücksichtigen:

Altlasten

Im Rahmen einer systematischen Erhebung zur Identifizierung von Altstandorten und altlastverdächtigen Flächen für das Stadtgebiet Lohmar wurde anhand der Recherchen festgestellt, dass im Planbereich zwischen 1948 u. 1968 eine metallverarbeitende Firma (Dreherei) ansässig war. Der ehemalige Betriebsstandort wurde im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altstandort mit der Nr. 5109/1309-0 registriert (siehe Lageplan). Erfahrungsgemäß wurden im Rahmen der Metallverarbeitung auch umweltgefährdende Stoffe eingesetzt. Somit können nutzungsbedingte Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. In Zusammenhang mit der geplanten Mischnutzung (Gewerbe- und Wohnnutzung) und dem damit verbundenen Abwägungsprozess für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird empfohlen, im ersten Schritt die Aufarbeitung einer Nutzungshistorie, um kontaminationsrelevante Betriebsflächen zu ermitteln (Maschinenstandorte, Tanks). Ist aus den Ergebnissen ein Bodenbelastungsverdacht abzuleiten, wird angeregt, zur weiteren Erkundung eine orientierende Untersuchung in Anlehnung an § 3 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz- u. Altlastenverordnung (BBodSchV), in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz fachgutachterlich durchführen zu lassen.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Im weiteren Verfahren ist noch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASPI) zu erstellen. Erst nach deren Vorlage kann eine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)

Infolge des Klimawandels ist zu erwarten, dass Starkregenereignisse wie jenes vom Juli 2021 deutlich zunehmen werden. Daher wird dringend empfohlen, eine Starkregengefahrenkarte für Lohmar zu erstellen und die darin aufgezeigten Fließwege und gefährdeten Bereiche bei der Planung zu berücksichtigen. Hinweise zur Aufstellung solcher Gefahrenkarten finden Sie unter:

<https://www.lanuv.nrw.de/klima/fis-klimaanpassung-nordrhein-westfalen/wasserwirtschaft-und-hochwasserschutz/weiterfuehrende-informationen>.

Abwägung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung durch die Erstellung eines Bodengutachtens mit Analysen, Artenschutzgutachten ASP I und Hinweis in den textlichen Festsetzungen zum Klimaschutz, insbesondere Starkregenereignisse.

Zusätzlich wird die Fläche des Altlastenverdachts im B-Plan gekennzeichnet und unter Hinweise (6) Abfallwirtschaft aufgenommen.

Gemäß Bodengutachten wurden im Bereich der Aufschlussbohrungen keine organoleptisch wahrnehmbaren Bodenveränderungen vorgefunden. Es ist dennoch zunächst davon auszugehen, dass lokal Spuren dieser Gewerbeaktivität zu finden sind.

Aus diesem Grunde sind im Zuge der Abbrucharbeiten Baggerschürfe vorzunehmen, um eventuell belastetes Bodenmaterial zunächst zu separieren, zu beproben und den Entsorgungsweg festzulegen.

Der Themenbereich „gesundes Wohnen“ ist nicht relevant, da die gesamte Planfläche bis zur Tiefgaragensohle ausgekoffert werden muss. Eventuelle Bodenbelastungen würden sich lediglich auf die Art der Wiederverwertung oder Entsorgung reduzieren. Die Ergebnisse sind dem Prüfbericht der Bodenuntersuchung zu entnehmen und lassen die Einordnung in Z0 gemäß LAGA TR 2004 zu.

16. Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft, Eitorf 19.07.2021

Umwelt

Zum Planverfahren bestehen weder forstfachliche noch forstrechtliche Bedenken.

Abwägung
Kenntnisnahme

17. im Nachgang Bezirksregierung Arnberg 19.07.2021

Bodeneingriff, Umwelt

Das Plangebiet liegt über inzwischen erloschenen Bergbauberechtigungen, wobei Bergbau im Vorhabenbereich nach den vorliegenden Unterlagen nicht umgegangen ist. Aus bergbehördlicher Sicht werden daher zu dem Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Abwägung
Kenntnisnahme

Lohmar, 21. Oktober 2021/21.03.2022
Heinz Hennes, Architekt und Stadtplaner