

Stadt Lohmar



Bebauungsplan Nr. 36.1 – 2. Änderung

Begründung

-Vorentwurf -

Begründung gemäß § 2a Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB

August 2022

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

Beele und Haase PartG mbB . Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95 26 86 33 | Fax 89994132
Mail post@hb-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dieter Beele . Dipl.- Ing. Stadtplaner . Architekt . AKNW
Jana Brochhagen . M. Sc. Raumplanung

Inhalt

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Verfahren	4
4. Rahmenbedingungen.....	5
4.1 Landes- und Regionalplanung	6
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Bebauungsplan Nr. 36.1	6
4.4 Nachtschutzbereich des Flughafens Köln-Bonn	6
4.5 Baulicher Bestand	7
5. Städtebauliches Konzept	7
6. Begründung der Festsetzungen.....	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
6.4 Stellplätze und Garagen.....	9
6.7 Straßenverkehrsflächen	10
6.8 Fläche für Versorgungsanlagen	10
6.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	10
6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
7. Städtebauliche Kennwerte.....	11
8. Auswirkungen der Planung.....	12
8.1 Städtebauliche Auswirkungen.....	12
8.2 Umweltbelange.....	12
9. Umsetzung der Planung.....	13

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 wird für zwei Teilbereiche aufgestellt. Der nördliche Teilbereich (Änderungsbereich 1) umfasst die Flurstücke 124 und 178 in der Flur 2, Gemarkung Honrath. Der südlich gelegene, größere Teilbereich (Änderungsbereich 2) umfasst in der Flur 2, Gemarkung Honrath die folgenden Flurstücke: 28, 29, 50, 52, 53, 54, 55, 94, 95, 108, 125, 126, 128, 129, 130, 135, 139, 146, 148, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 167, 168, 169, 170, 172, 184, 185, 186, 193, 198, 200, 201, 202, 203, 204, 216, 217, 218, 221, 222, 252, 254, 255, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 286, 287, 288, 292, 293, 294, 295, 296, 298, 301, 306, 307, 308, 309, 310, 323, 338, 343, 344, 345, 346, 347, 348, und 349.

Ziel der Änderung des nördlichen Teilbereiches ist die Erweiterung des Baufeldes. Die Änderung des südlichen Bereiches verfolgt die Sicherung des vorhandenen Ortsbildes mit seiner städtebaulichen Struktur und sieht den Ausschluss von Mehrfamilienhäusern vor.

Die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden zu einem großen Teil in die 2. Änderung übernommen. Teilweise ist die Anpassung an die aktuellen Rechtsgrundlagen erforderlich, woraus sich Änderungen in der Gliederung und einzelnen Formulierungen sowie Festsetzungen ergeben haben.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich 1 umfasst eine ca. 0,14 ha große Fläche am östlichen Ortsrand des Ortsteils Honsbach. Sie wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die bestehenden Waldflächen,
- im Osten durch eine bestehende Ackerfläche,
- im Süden und Westen durch die Erschließungsstraße „Kleinenbergweg“ und die daran angrenzende Wohnbebauung.

Der Änderungsbereich 2 ist ca. 5,2 ha groß. Der Änderungsbereich 2 wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Honsbacher Straße und die daran angrenzende Ackerfläche im westlichen Bereich und die bestehende Wohnbebauung im östlichen Bereich,
- im Osten ebenfalls durch die Honsbacher Straße und die daran angeschlossene Wohnbebauung, im Süden durch bestehende Wiesenflächen und
- im Westen durch die Honsbacher Straße sowie daran angrenzende Ackerflächen.

3. Verfahren

Die zulässige Grundfläche der beiden Änderungsbereiche wird aufgrund der Plan- gebietsgröße von ca. 5,54 ha bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 (Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 36.1) weniger als 20.000 qm betragen. Damit liegt die anzunehmende Grundfläche unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 qm. Dabei werden keine Be- bauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich- keitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nord- rhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Ge- biete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist nach den Umständen des Einzelfalles nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich sogenannter Störfallbetriebe im Sinne des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Da somit die Voraussetzungen dafür vorliegen, wird die 2. Änderung des Bebau- ungsplanes Nr. 36.1 „Honsbach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dabei werden die Verfah- rensvereinfachungen des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet: Von der Umwelt- prüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbe- lange werden in die Abwägung eingestellt.

Ergänzend wird die Stadt Lohmar eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sons- tigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchführen.

Der derzeitige Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar stellt für die beiden Ände- rungsbereiche eine Wohnbaufläche dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollständig aus dem FNP entwickelt werden.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Lohmar am 01. Juni 2022 wird sowohl der Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 als auch der Beschluss für die frühzeitige Beteiligung angestrebt.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Lohmar ist nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum eingeordnet. Für das Plangebiet weist der Landesentwicklungsplan Freiraum aus.

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Da die Abgrenzung der Änderungsbereiche nicht über den Ortsrandbereich, der durch die vorhandene Bebauung vorgeprägt ist hinausreicht, wird davon ausgegangen, dass die Ziele der Landesplanung nicht entgegenstehen.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 06.06.1997 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohmar ist die vorhandene Ortslage als Wohnbaufläche dargestellt.. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollständig aus dem FNP entwickelt werden.

4.3 Bebauungsplan Nr. 36.1

Die beiden Änderungsbereiche befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36. 1 „Honsbach“, welcher bereits im Jahre 1987 zum ersten Mal geändert wurde. Die damaligen Änderungen im Geltungsbereich der nun angedachten 2. Änderung beinhalteten die Berichtigung der Straßenbegrenzungslinie als Anpassung an die damals vorgesehene Straßenausbauplanung im Bereich der Flurstücke 201 und 203, Flur 2, Gemarkung Honrath.

Der aktuelle Bebauungsplan setzt nun für den Änderungsbereich 1 ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,35, einer Geschossflächenzahl von 0,5 in offener Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser fest. Des Weiteren umfassen die Festsetzungen die Einschränkung auf ein Vollgeschoss und ein Untergeschoss.

Für den Änderungsbereich 2 ist ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf hier maximal 0,35 betragen, die Geschossflächenzahl ist auf 0,7 begrenzt, es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Ferner ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im östlichen Teil des Änderungsbereiches 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Im westlichen Teilbereich sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig.

4.4 Nachtschutzbereich des Flughafens Köln-Bonn

Das Plangebiet liegt im Nachtschutzbereich des Flughafens Köln-Bonn. Neue Wohnungen können in den Nachtschutzbereichen gemäß § 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 Flug-LärmG nur innerhalb bereits bestehender Ortslagen errichtet werden. Dies ist für

die vorliegende Planung der Fall. Sie erfasst die vorhandene und mit dem Bebauungsplan Nr. 36.1 planungsrechtlich als Bauland festgesetzte Ortschaft Honsbach. Zudem dient die Planung wesentlich dazu, in der Ortschaft Honsbach künftig nur noch Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen zuzulassen. Hiermit wird die potenziell mögliche Wohnbebauung innerhalb des Nachtschutzbereiches, die bisher auch Mehrfamilienhäuser umfasst, im Umfang reduziert.

4.5 Baulicher Bestand

Im Änderungsbereich 1 wird die Fläche, die für die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen ist, als Zufahrtsbereich für das Grundstück Kleinenbergweg 1 genutzt. In der Umgebung befinden sich in östlicher, südlicher und westlicher Richtung Wohngebäude. Im Norden grenzt ein Waldbestand an den Änderungsbereich. Der Änderungsbereich 1 wird über die Straße „Kleinenbergweg“ erschlossen.

Der Änderungsbereich 2 wird durch Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit ein bis zwei Vollgeschossen geprägt. Im Süden wird die vorhandene Bebauung über die Straßen „Im Spichgarten“ und „Honsgasse“ erschlossen. Die nördliche Bestandsbebauung wird derzeit über kleine Wohnwege erschlossen. Der bestehende Bebauungsplan sieht aber auch hier eine Erschließungsstraße von Osten nach Westen vor, welche bisher noch nicht realisiert wurde. Der Änderungsbereich 2 ist sowohl im Westen, als auch im Norden und Osten an die vorhandene Honsbacher Straße angeschlossen.

5. Städtebauliches Konzept

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 wird im nördlichen Änderungsbereich (Änderungsbereich 1) die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ermöglicht.

In Änderungsbereich 2 wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 Wohnungen begrenzt.

Die Art der baulichen Nutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsbebauungsplan werden nicht berührt.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Wie auch bereits im Ursprungsbebauungsplan geregelt, wird die Art der baulichen Nutzung für die beiden Änderungsbereiche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt, um eine Wohnbebauung zu

ermöglichen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung umfasst insgesamt drei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 2).

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden in WA 1 und WA 2 nicht zugelassen. Außerdem sind die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3)
- Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
- Tankstellen (Nr. 5)

in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) unzulässig.

Durch diese Festsetzungen orientieren sich die Festsetzungen der beiden Änderungsbereiche an den Festsetzungen des derzeit bestehenden Bebauungsplanes Nr. 36.1. Ferner werden potenziell flächen- und verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem vorrangigen Planungsziel der Wohnnutzung entgegenstehen. Die grundlegende Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen, bleibt mit dieser Festsetzung gewahrt.

Mit der Festsetzung der WA 1 bis WA 2 wird ein beschränktes Maß an Nutzungsmischung auch nach der Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht. Es soll nicht schon durch die festgesetzte Baugebietsart ausgeschlossen sein, zu einem späteren Zeitpunkt nach der Realisierung des Vorhabens Umnutzungen vorzunehmen. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit wohnverträglichen anderen Nutzungen soll in Verbindung mit dem Wohnen grundsätzlich für die Zukunft ermöglicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im WA 1 wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 als Höchstmaß bestimmt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im WA 1 entsprechend der örtlichen Gegebenheiten im Bereich des hängigen Geländes auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Ergänzend wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Im WA 1 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der GRZ von 0,35; die GFZ von 0,7 als Höchstmaß und der Zahl der Vollgeschosse von II bestimmt.

Zur Bewahrung und Fortentwicklung der bereits vorhandenen städtebaulichen Struktur werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die festgesetzte GRZ und GFZ bleiben unter den in § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete angegebenen Orientierungswerten.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden teilweise aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Aufgrund der vergangenen Änderungen in der Rechtsprechung werden die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in

der 2. Änderung dem Maß der baulichen Nutzung zugeordnet. Des Weiteren wird für den Änderungsbereich 1 eine maximale Gebäudehöhe von 107,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als Ersatz für das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Untergeschoss, da dies nicht mehr der aktuellen Rechtsprechung entspricht. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Meter über NHN für die einzelne überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und orientiert sich an dem vorhandenen Bestand und des vorgesehenen neuen Bauvorhabens.

Durch die Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung kann sich der Ort unter Beibehaltung der aufgelockerten Struktur als eine in sich geschlossene Ortschaft entwickeln, lässt aber im Vergleich zur vorhandenen Bebauung keine überproportionale Bebauung zu.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und weitestgehend aus dem bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 36.1 übernommen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 sieht für das WA 1 eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche vor, um die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes zu ermöglichen. Die nördliche Baugrenze wird zur Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens auf die nördliche Grundstücksgrenze gesetzt.

Die im Ursprungsbebauungsplan in den Absätzen 2.2 und 2.3 der textlichen Festsetzungen zulässigen Ausnahmen werden in der 2. Änderung in den Absätzen 3.2.1 und 3.2.2 der textlichen Festsetzungen übernommen.

Wie es auch für vergleichbare Ortschaften der Fall ist, wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 2) zur Wahrung einer aufgelockerten Struktur die offene Bauweise festgesetzt. Ergänzend dazu trifft auch der Ursprungsbebauungsplan Festsetzungen zur zulässigen Bautypologie, die in der 2. Änderung übernommen und teilweise angepasst werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Damit wird für die östlich angeordneten Baugebiete ein größerer Spielraum eröffnet, indem hier zukünftig auch Doppelhäuser zugelassen werden. Die Festsetzungen orientieren sich an der bereits bestehenden Bebauung in der Ortschaft „Honsbach“.

6.4 Stellplätze und Garagen

Die im Ursprungsbebauungsplan in den Absätzen 4 und 5 der textlichen Festsetzungen Bestimmungen zur Unterbringung von Garagen und Stellplätzen werden in der 2. Änderung übernommen. Die Festsetzungen wurden an die aktuelle Rechtsprechung angepasst. Die Festsetzungen ermöglichen eine planungsrechtliche

Steuerung und Sicherung der im Plangebiet vorgesehenen und bereits bestehenden Garagen und Stellplätze. Ferner wird eine kompakte und flächensparende Bauweise gewährleistet.

6.5 Nebenanlagen

Die 2. Änderung übernimmt die in den textlichen Festsetzungen unter Abs. 1.3 des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzten Bestimmungen bzgl. Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes und passt sich damit an die bereits bestehende Bebauung an.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zur Vermeidung möglicher Fehlentwicklungen in der vorhandenen, städtebaulichen Struktur wird die Zahl der Wohneinheiten in Ergänzung zu den bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36.1 in den beiden Änderungsbereichen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Die Festsetzung trägt zu dem angestrebten Charakter eines ländlich geprägten Wohnumfeldes mit moderater Dichte bei und schließt die Errichtung von Mehrfamilienhäusern aus. Die für Mehrfamilienhäuser nicht geeignete Erschließung über Stichwege in das Hinterland der Baugrundstücke begründen diese Festsetzung ebenfalls.

6.7 Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen im WA 2 werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Ziel ist eine von West nach Ost verlaufende Erschließung über drei Anliegerstraßen, die im Westen und im Osten an die Honsbacher Straße anschließen. Die Übernahme der bereits zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen umfassen zum einen eine Teilfläche der im Westen verlaufenden Honsbacher Straße und zum anderen die beiden im nördlichen Teilbereich bereits umgesetzten Anliegerstraßen. Des Weiteren wird weiterhin die Errichtung der Anliegerstraße im Süden des 2. Änderungsbereiches ermöglicht.

6.8 Fläche für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung der sich im Plangebiet befindlichen Umformerstation wird für den entsprechenden Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

6.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der durch eine Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 gesetzlichen „Nacht-schutzzone“ des Flughafens Köln/Bonn. Dies geht mit abwägungsrelevanten Belastungen durch den Fluglärm einher. Im Tages- wie auch im Nachtzeitraum sind

Dauerschallpegel im Bereich von deutlich über 55 db(A) zu erwarten. Da ohne die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht möglich wäre, enthalten die textlichen Festsetzungen rechtsverbindliche Anforderungen an die Schalldämmmaße von Außenbauteilen, deren Einhaltung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu kontrollieren sind. In den Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen ist somit eine schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von $R'_{wRes} = 35 \text{ dB(A)}$ vorzusehen.

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 36.1, 1. Änderung übernommen. Aufgrund der Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung wurden die aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommenen Festsetzungen Nr. 3.1 zur Gestaltung der Höhe der baulichen Anlagen und Nr. 5.1 und 5.2 zur Gestaltung der Stellplätze nun den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zugeordnet. Auf die dazu vorliegende und bei der Stadt Lohmar einsehbare Begründung wird verwiesen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgartenflächen werden an die heutigen Standards der Stadt Lohmar angepasst. Demnach sind die Vorgartenflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze mindestens zu 40% als Ziergarten anzulegen und mit verschiedenen Bepflanzungen zu gestalten. Weiterhin sind alle Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Außerdem sind befestigte und bekieste Flächen lediglich als notwendige Geh- und Fahrflächen zulässig und müssen sich in ihrer Ausdehnung auf das angemessene Maß beschränken. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Artenreichtums, indem Lebensräume für Tiere, insbesondere Insekten geschaffen bzw. erhalten werden und vermindern die klimatischen Auswirkungen des Baugebietes. Die Gestaltung der Vorgärten trägt ferner wesentlich zur Umsetzung des Erscheinungsbildes bei und schafft zum öffentlichen Straßenraum hin eine angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität.

7. Städtebauliche Kennwerte

Änderungsbereich 1	1.367	qm
Allgemeines Wohngebiet	1.367	qm
Nettobauland (WA)	832	qm)
<i>(darin: Grundfläche aus GRZ 0,35</i>	291	qm)
Änderungsbereich 2	52.161	qm

Allgemeines Wohngebiet	47.357	qm
Nettobauland	30.617	qm
<i>(darin: Grundfläche aus GRZ 0,35</i>	<i>10.716</i>	<i>qm)</i>
Verkehrsfläche	4806	qm
Versorgungsfläche	30	qm

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36.1 sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der bislang in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden. Durch die grundsätzliche Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude im Änderungsbereich 2 können mögliche Fehlentwicklungen, die durch eine massivere Nachverdichtung mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern entstehen könnten, vermieden werden.

Maßnahmen der öffentlichen Erschließung sind nicht erforderlich.

8.2 Umweltbelange

Obwohl gemäß § 13a kein Umweltbericht erforderlich ist, muss geprüft werden, ob mit der Bebauungsplanänderung erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind mit der Verwirklichung weiterer Wohnbauvorhaben in den beiden Änderungsbereichen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden:

Artenschutz

Im Verfahren wird eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) durchgeführt. Das Gutachten wird die Auswirkungen des Vorhabens auf die innerhalb des Plangebietes möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und besonders geschützten Arten bewerten. Dabei gilt es insbesondere die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen. Aus dem Fachgutachten mögliche resultierende Maßnahmen werden bis zur Offenlage der Bebauungsplanänderung in die Unterlagen eingearbeitet.

Natur und Landschaft

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 13b BauGB löst die Planung keinen Ausgleichsbedarf aus. Um eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie der Funktionen des Bodens durch die Bebauungsplanänderung zu vermeiden bzw.

auszugleichen, wird ein jedoch unabhängig davon Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aufzeigen wird.

Boden, Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlasten und Alttablagerungen bekannt.

Starkregen

In der Starkregengefahrenkarte werden Bereiche innerhalb des Plangebietes dargestellt, die im Falle eines Starkregenereignisses beeinträchtigt werden können. Zur Gewährleistung der Überflutungssicherheit der im Plangebiet vorgesehenen Neubauten kann im Rahmen eines Bauantrages ein Überflutungsnachweis erforderlich sein.

Emissionen/ Immissionen

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 36.1 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch Fluglärm vorbelastet. Deshalb werden passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Wohngebäuden festgesetzt.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet werden keine Bodendenkmäler vermutet. Dem Bebauungsplan wird dennoch ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden beigefügt.

9. Umsetzung der Planung

Die Stadt Lohmar trägt die Kosten für die Erarbeitung der Bebauungsplanänderung.

Zur Umsetzung des im Änderungsbereich 1 vorgesehenen Wohnbauvorhabens, ist die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast erforderlich. Die Abstandsflächenbaulast gilt es im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und entsprechend einzutragen.