

Stadt Lohmar



Bebauungsplan Nr. 77, 3. Änderung
„Meigermühle“

Begründung

-Entwurf zur Offenlage-

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

August 2022

Auftraggeber/ Antragsteller:

Erbengemeinschaft Meigermühle
Vertr. durch Johanna Hackmann
Meigermühle 1
53797 Lohmar

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:

Dieter Beele . Dipl.- Ing. Stadtplaner . Architekt . AKNW
Wiebke Meier . M. Sc. Stadtplanerin . AKNW

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
3.	VERFAHREN	4
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT	4
4.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftsplan	5
4.3	Wasserschutz	5
4.4	Artenschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Prüfung	5
4.5	Flächennutzungsplan	6
4.6	Bebauungsplan Nr. 77	6
5.	BESTANDSSITUATION	6
6.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
6.1	Verkehrerschließung	7
6.2	Ver- und Entsorgung	7
7.	PLANINHALT	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
7.4	Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutz	8
7.5	Grünordnung	13
7.5.1	Grünflächen	13
7.6	Zuordnungsfestsetzung Eingriff/ Ausgleich und externe Kompensation	13
7.7	Dachbegrünung	14
7.8	Artenschutzmaßnahmen	14
7.9	Verbot von Feuerstätten	15
7.10	Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW i. V. m § 9 Abs. 4 BauGB	15
8.	VER- UND ENTSORGUNG	16
9.	FORSTRECHTLICHER AUSGLEICH	16
10.	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	16
11.	AUSWIRKUNGEN UND UMSETZUNG DER PLANUNG	17

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Seniorenheim Meigermühle GmbH ist ein Alten- und Pflegeheim, welches seit 1983 betrieben wird. Pflegeheime entwickeln sich weg von großen Einrichtungen hin zu kleineren und überschaubaren Einrichtungen, die eine intensive Betreuung pflegebedürftiger Menschen sicherstellen. Das Pflegeheim Meigermühle verzeichnet eine hohe Nachfrage.

Die Eigentümergemeinschaft der Immobilie möchte nun einen Neubau für die Zukunftsausrichtung des Standorts errichten. Dieser würde auch dazu beitragen, die bedarfsgerechte Ausstattung der Kommune mit sozialen Infrastruktureinrichtungen zu erweitern.

Die Nutzung der geplanten Räumlichkeiten ist im Zusammenhang mit den bestehenden Betrieben und insbesondere mit dem Seniorenheim angedacht.

Ein Teil der Räumlichkeiten bietet sich als Stützpunkt für den Aufbau von Angeboten der ambulanten Pflege und der Tagespflege an.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden Lohmars und umfasst in der Gemarkung Scheiderhöhe (054067), Flur 13 die Flurstücke 243, 244, 248 vollständig, die Flurstücke 245, 247, 258 und 284 teilweise. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 0,46 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch Waldfläche,
- im Osten durch das Sondergebiet (2. Änderung des Bebauungsplanes 77)
- im Süden durch die L288 (Sülztalstraße),
- im Westen durch eine Zufahrt zum Grundstück und einer Minigolfanlage.

3. Verfahren

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt bei einer Baugebietsfläche von circa 0,5 ha weniger als 20.000 m² und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 77 kann jedoch aufgrund der räumlichen Lage des geplanten Gebäudes, die nicht mehr als im Zusammenhang bebauter Ortsteile beurteilt werden kann, nicht im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Es erfolgt eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, inkl. dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen, bestehendes Planungs- und Fachrecht

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 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn stellt das Plangebiet als Waldbereich mit der Überlagerung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 weicht von den Darstellungen des Regionalplanes ab. Dies ist damit begründet, dass die faktische Nutzung des Geltungsbereiches nicht den Darstellungen des Regionalplanes entspricht. Durch den Bebauungsplan Nr. 77 von 1982 wurde bereits Planungsrecht für ein Sondergebiet geschaffen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist geprägt durch die Verkehrsfläche und Freiflächen des bestehenden Sondergebietes. Die faktische Nutzung entspricht damit eher einer Nutzung wie sie in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zulässig ist. Der im Regionalplan dargestellte Waldbereich ist nicht mehr vorhanden. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 wird die dargestellte Waldfläche folglich nicht reduziert.

4.2 Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftsplan

Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 77 wird durch den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 10 „Naafbachtal“, 1. Änderung 2004, umrahmt. Das Plangebiet selbst befindet sich somit nicht innerhalb eines Landschaftsplanes.

Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz

Es liegen im Plangebiet keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG/ § 62 LG NRW oder schutzwürdige Biotop des Biotopkatasters des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) vor. Das gesamte Stadtgebiet von Lohmar liegt im Naturpark Bergisches Land. Südlich des Plangebiets befinden sich das Landschaftsschutzgebiet Aggeraue und westlich das Naturschutzgebiet Wahner Heide in ca. 900 m bzw. 400 m Entfernung.

4.3 Wasserschutz

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

4.4 Artenschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Prüfung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Das am nächsten gelegene FFH Gebiet/ Vogelschutzgebiet Wahner Heide befindet sich ca. 950 m westlich des Plangebiets.

Für das Verfahren wurden eine Artenschutzprüfung der Stufe I und II durchgeführt („Fachbeitrag Naturschutz zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 im Bereich Lohmar- Meigermühle“, Ute Lomb; Bonn, Juli 2022). Die Ergebnisse der Untersuchungen werden unter Punkt 7.7 sowie im Umweltbericht dargelegt.

4.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohmar weist das Plangebiet als Grünfläche aus und wird im Parallelverfahren berichtigt und ein Sondergebiet dargestellt.

4.6 Bebauungsplan Nr. 77

Der Bebauungsplan Nr. 77, 1. Änderung, setzt im Bereich des Vorhabengebietes der Meigermühle ein Sondergebiet gem. § 10 BauNVO fest. Es sind Restaurant-Gastronomie-Betriebe, Hotelanlage mit Hallenschwimmbad, Tennisspielfelder mit Überdachung (bewegliche Überdachung saisonbedingt), Sanitärgebäude/Umkleideräume, Kegelbahnen, Altenwohnheim/Altenpflegeheim, Parkplätze, Minigolfanlage und private Spielplätze zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 fest. Es sind maximal zwei Geschosse zulässig. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise mit Satteldächern fest.

5. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Lohmar und ist z. Zt. mit Erschließungsflächen für das überörtlich bekannte Ausflugslokal sowie dem Altenwohnheim, sowie teilweise mit einer Minigolfanlage bebaut. Ansonsten handelt es sich um unversiegelte Grünflächen bzw. Straßenbegleitgrün der L288. Zum gesamten Areal gehört auch ein Parkplatz. Das Plangebiet ist nördlich umgeben von Waldflächen, östlich befindet sich der Parkplatz, der zum Altenwohnheim sowie einer Erlebnisbrauerei gehört. Westlich schließt der übrige Teil des Minigolfplatzes an. Erschlossen wird das Gebiet über die südlich verlaufende Sülztastraße (L288).

6. Städtebauliches Konzept

Für eine bauliche Erweiterung des Standortes Meigermühle soll auf einer westlich zum Bestand gelegenen Teilfläche ein Neubau entstehen. Die Nutzung der geplanten Räumlichkeiten bietet sich als Stützpunkt für den Aufbau von Angeboten der ambulanten Pflege und der Tagespflege an. Mit Blick auf die Tagespflege ist der Standort Meigermühle mit seiner Lage an der Hauptverkehrsader der Berufspendler in Richtung des Kölner Raums für diese Nutzung prädestiniert.

Die Tagespflege ist eine notwendige Ergänzung zur ambulanten Pflege. Durch die mögliche Schaffung einer Tagespflegereinrichtung soll das örtliche Angebot über die ambulante und stationäre Pflege hinaus ergänzt werden.

Der beabsichtigte Aufbau der neuen Angebote zur Tagespflege stützt sich dabei auf die langjährige Erfahrung der bestehenden vollstationären Pflege am Standort Meigermühle. Darüber hinaus sind Bereiche von barrierefreien betreuten Wohnungen für Senioren und Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz - auch z.B. für Wohngruppen geplant. Diese können ebenfalls von vorhandenen Serviceangeboten wie Küche, Hauswirtschaft, Notruf und den externen Dienstleistungen wie Einkäufe, Haushalt und Pflege profitieren.

Eine Entwicklung von barrierefreien, seniorenrechtlichen Apartments sowie Außenanlagen sollen möglichst in kommunikationsfördernder Bauweise entstehen. Ergänzend sind Angebote für Personalwohnungen notwendig, um Personal binden zu können.

Die für den Neubau vorgesehene Grundfläche hat eine Größe von ca. 360 m². Die Konzeption des Neubaus sieht ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit einem Flachdach oder Satteldach und einer maximalen Firsthöhe von 90 m über NHN vor. Um in Zukunft dem Standort Meigermühle für Seniorenwohnen/-betreuung gerecht zu werden, wird der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes (Bereich der heutigen Gaststätte) in den Geltungsbereich einbezogen. Um eine künftige allgemeine Wohnnutzung mit Ausnahme der o. g. Personalwohnungen mit Nutzungsbindung auszuschließen, werden die Nutzung sowie eine maximale Firsthöhe - dem Bestand entsprechend- im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird weiterhin über die Sülzthalstraße erschlossen, über die man in wenigen Minuten in das Ortszentrum von Lohmar gelangt. Die übergeordnete Anbindung erfolgt über die Autobahn 3. Die Städte Siegburg und Köln sind so in etwa 10 bzw. 25 Min. mit dem Pkw erreichbar. Der Flughafen Köln/ Bonn ist in etwa 12 Min. zu erreichen.

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Parkplätze.

Die nächstgelegene Haltestelle im Busnetz der RSVB ist die Bushaltestelle "Pützrath-Meigermühle". Sie liegt südlich des Plangebiets. An der Haltestelle "Pützrath-Meigermühle" verkehrt die Buslinie 556 im Stundentakt. Sie verbindet Lohmar-Ort mit den anderen Ortsteilen sowie mit den Bahnhöfen Siegburg und Rösrath.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der bestehenden Gebäude und Anlagen mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist sichergestellt. Für die Erweiterung des Betriebes wird wegen der geringen Größe des Anbaus davon ausgegangen, dass die vorhandene Dimensionierung für Ver- und Entsorgung ausreicht.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung werden zwei Sondergebiete „Gastronomie, Freizeit und Altenpflege“ festgesetzt. Es handelt sich bei der vorhandenen sowie geplanten Bebauung im Wesentlichen um ein Seniorenheim sowie um einen Restaurant-Gastronomie-Betrieb. Entsprechend dieser besonderen Zweckbestimmung werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Betriebe und Anlagen zugelassen:

Restaurant-Gastronomie-Betrieb,
Hotelanlage mit Hallenschwimmbad,
Tennispielfelder mit Überdachung (bewegl. Überdachung saisonbedingt),
Sanitärgebäude/ Umkleieräume,
Kegelbahnen,
Altenwohnheim/ Altenpflegeheim,
Parkplätze,
Minigolfanlage,

Spielplätze (privat).

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen inhaltlich denjenigen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 77, 2. Änderung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 für das Sondergebiet 1 und mit 0,8 für das Sondergebiet 2 sowie eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der GFZ liegt unterhalb der zulässigen Höchstgrenzen des § 17 BauNVO für Sondergebiete von 2,4. Auch die Festsetzung der GRZ im Sondergebiet 1 unterschreitet die Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO. Dies liegt in der städtebaulich erforderlichen Beibehaltung einer insgesamt gering verdichteten Bebauung innerhalb des landschaftlich geprägten Umfeldes der Meigermühle begründet.

Die Beschränkung auf max. zwei Vollgeschosse ist erforderlich, um übermäßige Höhenentwicklungen und eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen von ca. 1.370 m² sichern planungsrechtlich den Bestand und ermöglicht die Realisierung des geplanten Erweiterungsbaus des Seniorenheims im östlichen Bereich des Grundstücks.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig. Dementsprechend wird festgesetzt, dass Gebäudeteile, die von städtebaulich untergeordneter Bedeutung sind (z.B. Dachüberstände, Teile von Be- und Entlüftungsanlagen etc.) die Baugrenzen um bis zu 1,0 Meter überschreiten dürfen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Sondergebiet 1 die offene Bauweise festgesetzt. Demnach müssen Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden und die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

Die Festlegung der Baugrenze im Sondergebiet 2 dient vorrangig der Bestandssicherung. Daher kann an dieser Stelle nicht in die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt werden. Daher wird für das Sondergebiet 2 die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt, gleichzeitig aber wie in der offenen Bauweise Grenzabstände vorsieht.

7.4 Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutz

Für den Bebauungsplan liegt ein schalltechnisches Gutachten vor. [Graner + Partner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten zur Erweiterung des Seniorenheims Meigermühle

in Lohmar; Bergisch Gladbach 22.02.2022]. Das Gutachten berücksichtigt den Straßenverkehr, Gewerbelärm und Sportlärm (Minigolf- und Tennisplatz).

Die maßgeblichen Verkehrsgeräuschquelle für das Plangebiet ist die Sülztastraße (L 288). Schallquellen aus Gewerbebetrieben sowie vom anliegenden Tennisplatz haben eine geringere Bedeutung.

Aufgrund der umgebenden, weitgehend durch eine Mischung aus Seniorenheim- und Gewerbenutzung geprägten Struktur und der geplanten, ebenfalls insgesamt gemischten Nutzungen wird für das Plangebiet insgesamt der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) vorausgesetzt.

Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) als einschlägiger fachlicher Beurteilungsgrundlage gelten folgende Orientierungswerte:

Verkehrslärm: 60 dB(A) tags/ 50 dB(A) nachts

Gewerbelärm: 60 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts

Straßenverkehrslärm

Die Berechnung von Straßenverkehrslärm-Immissionen wird nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 19) durchgeführt, herausgegeben und eingeführt am 31.10.2019 durch den Bundesminister für Verkehr. Die Stärke der Schallemission von einer Straße oder einem Fahrstreifen wird nach den Richtlinien der RLS 19 aus der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Gradienten berechnet.

Die Höhe des Schallpegels an einem Immissionsort hängt außerdem noch vom Abstand zwischen Immissions- und Emissionsort (Schallquelle) und von der mittleren Höhe des Strahls von der Quelle zum Immissionsort über dem Boden ab. Sie kann außerdem durch Reflexionen (z. B. an Hausfronten oder Stützmauern) verstärkt oder durch Abschirmung (z. B. durch Lärmschutzwände, Gebäude) verringert werden.

Der Beurteilungspegel von Verkehrsgeräuschen wird getrennt für den Tag und die Nacht berechnet.

Die Schallausbreitungsberechnungen für die öffentlichen Straßen wurden nach dem Berechnungsverfahren der RLS 19 vorgenommen. Die dabei in Ansatz gebrachte Verkehrsbelastung auf der A 3 wurde nach den Angaben aus dem Planfeststellungsverfahren zum Neubau des Rastplatzes an der Autobahn für das Prognosejahr 2025 berücksichtigt. Für den Verkehr auf der Sülztastraße L 288 wurde die Verkehrsbelastungen nach den Angaben von Straßen NRW in Ansatz gebracht. Zur Berücksichtigung einer möglichen zukünftigen Erhöhung der Verkehrsbelastung wurde dabei auf die Bestandszahlen ein pauschaler Zuschlag von + 10 % hinzuaddiert.

Die bei den nachfolgenden Schallausbreitungsberechnungen in Ansatz gebrachten Berechnungsparameter werden nachfolgend tabellarisch aufgeführt:

Straße	DTV-Wert in Kfz/24 h	Lkw-Anteil (%)		Straßen- gattung	zul. Höchst- geschwindig- keit (km/h)	Straßen- oberfläche	L' _{WA} dB(A) Tag/Nacht
		P1 Tag/Nacht	P2 Tag/Nacht				
Autobahn A3 Richtung Köln	47.695	2,7/8,8	9,8/22,0	Autobahn	130	Lärmtech- nisch opti- mierter Belag aus SMA	93,8/88,4
Autobahn A3 Richtung Frankfurt	49.071	2,9/9,3	10,8/23,4	Autobahn	130	Lärmtech- nisch opti- mierter Belag aus SMA	93,6/88,2
Sülztalstraße L 288	19.642	2,0/2,0	3,4/2,3	Landes- straße	70	nicht geriffel- ter Asphalt	87,9/80,1

Orientierungswerte und Grenzwerte

Der Orientierungswert gemäß DIN 18005 für Straßenverkehrslärm in MI-Gebieten von 60 dB(A) am Tag wird an der L 288 um bis zu 11 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Im Bereich der Baugrenzen der geplanten Erweiterung des Seniorenheimes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 70,5 dB(A) tagsüber und bis zu 63 dB(A) nachts. Mit zunehmendem Abstand zur L 288 reduzieren sich die Einwirkungen, so dass in den rückwärtigen Bereichen geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden somit tagsüber um bis zu 11 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten. An der geplanten Südfassade des Gebäudes werden Beurteilungspegel von $L_{r,T} < 70$ dB(A) sowie $L_{r,N} < 62,5$ dB(A) prognostiziert.

Gewerbelärm

Im Plangebiet befinden einerseits eine Brauerei, die über den südwestlichen Ein- und Ausgangsbereich vom Parkplatz erschlossen wird. Es handelt sich um eine Erlebnisbrauerei, in der im Rahmen von Führungen der gesamte Herstellungs- und Reifeprozess verfolgt und live miterlebt werden können.

Zum anderen ist im Plangebiet das Restaurant/ Café „Die Meigermühle“ ansässig. Südwestlich im Außenbereich besteht eine große Freiterrasse mit einer Kapazität für ca. 80 Personen. Aus schalltechnischer ist ein Küchenabluftventilator zu berücksichtigen, der sich im nordöstlichen rückwärtigen Bereich befindet.

Die im Bereich der geplanten Erweiterung des Seniorenheimes zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch die benachbarten gewerblichen Nutzungen wurden bezogen auf die Höhe des 1. Obergeschosses dargestellt und ergeben, dass die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen für Einzelpunktberechnungen am nächstliegenden Immissionspunkt einen Beurteilungspegel für tagsüber von 43,4 dB(A) und für nachts von 35,6 dB(A). An allen anderen Bereichen der geplanten Erweiterung des Seniorenheimes sind geringere Beurteilungspegel zu erwarten.

Auch wurden die zu erwartenden Maximalpegel (90 dB(A) tagsüber, 65 dB(A) nachts), die im Zusammenhang mit den gewerblichen Betrieben entstehen, ebenfalls prognostiziert. Auch hier

wird das Maximalpegelkriterium gemäß TA Lärm tagsüber (64,3 dB(A)) und nachts (54,5 dB(A)) eingehalten.

Sportlärm

Der in der Örtlichkeit vorhandene Tennisplatz wurden in der Vergangenheit nur noch untergeordnet genutzt. Durch die Erweiterung des Seniorenheims im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist nur noch einer der zwei Tennisplätze nutzbar, so dass nur noch der Tennisplatz nordöstlich des Erweiterungsbaus verbleibt. Für diesen Tennisplatz wird im Rahmen der weiteren Berechnungen die Nutzungszeit tagsüber außerhalb der Ruhezeiten angesetzt. Diese Vorgabe resultiert aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes, da im Zuge dessen bereits schutzbedürftige Nutzungen in der Nähe des Platzes geschaffen wurden.

Die Minigolfanlage ist nicht während des gesamten Jahres nutzbar. Tagsüber ist mit einer Nutzung von maximal 10.00 – 22.00 Uhr zu rechnen. Als absoluter "worst-case" Ansatz ist von 50 Personen auszugehen, welche sich gleichzeitig auf dem Gelände aufhalten.

Die im Zusammenhang mit einer Nutzung des verbleibenden Tennisplatzes sowie der Minigolfanlage zu erwartenden Geräuscheinwirkungen sind durch farbige Schallausbreitungsmodelle ermittelt worden. In Anlage 8 sind die zu erwartenden Beurteilungspegel im Bereich des 1. Obergeschosses bei ununterbrochener Nutzung als farbiges Schallausbreitungsmodell dokumentiert.

Im Bereich des Baufeldes werden Beurteilungspegel durch die Sportnutzung von $L_r \leq 42$ dB(A) berechnet. Der zulässige Immissionsrichtwert von 60 dB(A) während des Tageszeitraumes wird somit in allen Bereichen der geplanten Erweiterung sehr deutlich unterschritten, also eingehalten.

Prüfung der möglichen Schallminderungsmaßnahmen

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete durch den Verkehrslärm überschritten werden, sind im Plangebiet Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich sind dabei die folgenden Handlungsoptionen zu prüfen:

- Einhalten von Mindestabständen,
- Differenzierte Ausweisung von Baugebieten,
- Aktive Schallschutzmaßnahmen,
- Passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das Einhalten von Mindestabständen scheidet als Lösungsansatz aus, da das Plangebiet nicht den nötigen Platzbedarf aufweist und für die Erweiterung der Bebauung dieser bereits ausgereizt wird.

Innerhalb des Plangebietes wird keine gegliederte Baugebietsausweisung festgesetzt, da es den Charakter eines Sondergebietes mit den bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen beibehalten soll.

Aufgrund der räumlich engen Zuordnung zwischen Emittenten und Immissionsorten und aufgrund des am Standort befindlichen Restaurant/Café-Betriebes mit Außenterrasse sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der Plangebietsgrenzen städtebaulich nicht geeignet, da sie die geplante Bebauung von der Umgebung abschotten würde, und somit einen stadtbaugealterischen Missstand darstellen und die Attraktivität des gesamten Areals „Meigermühle“ einschränken würde.

Für das Plangebiet kommen somit aus städtebaulichen Gründen nur bauliche Schallschutzmaßnahmen in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile und in Form einer Grundrissorientierung der Wohnungen zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten sicherstellen. Der für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich dabei gemäß DIN 4109 aus der Summe der Beurteilungspegel (tags) der maßgeblich auf die Planbebauung einwirkenden Emittentenarten Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm.

Lärmpegelbereiche

Gemäß DIN 4109 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß erf. R' _w , res in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume oder vgl.
I	≤ 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45
VII	> 80	Anforderung entspr. örtl. Gegebenheiten	50

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche, Außenlärmpegel und Schalldämmmaß

Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche im Plan

Die ermittelten Lärmpegelbereiche III bis VI werden in der Planurkunde innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei angenommener freier Schallausbreitung gekennzeichnet. Die aus den Lärmpegelbereichen resultierenden Nachweise zur Schalldämmung (resultierendes Schalldämm-Maß) der Außenbauteile sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen, einschl. Fenster und Nebeneinrichtungen, wie Rollladenkästen, etc. nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, zu führen.

Schutzkonzept und Festsetzungen

Aufgrund der prognostizierten Lärmbelastungen werden über die allgemeinen Anforderungen nach der DIN 4109 hinausgehende bauliche Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Schlafräume, Schutz vor Verkehrslärm

Bei Schlafzimmern ist bei einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen, um einen Innenraumpegel von 30 dB(A) bei zugleich hinreichendem Luftwechsel zu gewährleisten. Dies gilt bei freier Schallausbreitung für das gesamte Plangebiet. Durch die Abschirmung der Gebäude untereinander treten insbesondere im rückwärtigen Teil des Plangebietes ggfs. günstigere Verhältnisse ein. Hierzu kann im Baugenehmigungsverfahren der entsprechende Nachweis geführt werden.

Grundrissorientierung

Durch die Festsetzung, wonach jede Wohnung mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem Fenster im Lärmpegelbereich III oder günstiger aufweisen muss, wird sichergestellt, dass eine natürliche Frischluftzufuhr stets über ein Fenster erfolgen kann, vor dem trotz der gegebenen Lärmvorbelastung der Orientierungswert für MI tagsüber nach DIN 18005 von 60 dB(A) für Verkehrslärm eingehalten oder nur um max. 1 dB(A) überschritten ist. Ferner ist gewährleistet, dass die natürliche Belüftung bei Beurteilungspegeln erfolgt, die den Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tagsüber nicht überschreiten. Damit wird insgesamt ein wesentlicher Beitrag zu gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet geleistet.

Außenwohnbereiche

Ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) ist in den Außenwohnbereichen, wie zum Beispiel Balkonen, Loggien und Terrassen, mindestens zu gewährleisten. Der vorgenannte Wert ergibt sich aus der einschlägigen Rechtsprechung. Dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung zu erwarten sind (Urteil V. 16.03.2006, BVerwG -4 A 1075.04). Durch Schallschutzmaßnahmen - wie beispielsweise entsprechende erhöhte Ausführung der Brüstungen, Schiebeläden, Teilverglasungen oder Ähnliches kann nach dem Stand der Technik sichergestellt werden, dass der Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Die Festsetzung gilt auch für die Balkone, Loggien und Terrassen der Pflegeeinrichtungen sowie ohnehin für das Altenwohnen, da es sich auch hier um denselben Mindest- Schutzanspruch handelt.

7.5 Grünordnung

7.5.1 Grünflächen

Die private Grünfläche dient der Eingrünung des Plangebiets und ist von Bebauung freizuhalten. Der ca. 183 m² große Grünbereich ist mit einer Rasen- oder Wiesenmischung anzusäen.

7.6 Zuordnungsfestsetzung Eingriff/ Ausgleich und externe Kompensation

Externer Ausgleich

Die externe Kompensation des zu erwartenden Eingriffs des Bebauungsplanes in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes in Höhe von 12.768 Biotopwertpunkten wird über folgende Maßnahmen aus dem privaten Ökokonto von Herrn Michael Becher realisiert:

Die externe Kompensationsmaßnahme besteht in der Umwandlung von Nadelholzforst in bodenständigen Laubwald in Lohmar Gemarkung Halberg Flur 5 Flurstück 137. Das Ökokonto wurde mit dem Anerkennungsbescheid vom 10.04.2015, Zeichen 67.2-13.02-189/15-sch vom Rhein-Sieg-Kreis anerkannt.

7.7 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sollen bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm begrünt werden. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Ausgenommen hiervon sind bis zu einem Flächenanteil von 30 % Dachterrassen, verglaste Dachteile und technische Aufbauten.

Die Dachbegrünung verfolgt mehrere Ziele: Extensive Dachbegrünungen wirken sich wie die Bepflanzung des Baugrundstückes positiv auf das lokale Klima aus. Die Dachbegrünung dient als Pufferung des Niederschlagswassers, bevor es der Kanalisation zugeleitet wird. Die Stärke der Tragschicht wird festgelegt, damit die Dachbegrünung die oben genannten Funktionen erfüllen kann, die ihr mit der Festsetzung zugeordnet sind.

7.8 Artenschutzmaßnahmen

In der artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 1 wurden die planungsrelevanten Arten des MTB Q1 5109 Lohmar für die Lebensraumtypen Säume, Laubwälder mittlerer Standorte, Gebäude und Kleingehölze, Allen, Bäume, Gebüsche und Hecken aufgerufen (gemäß der Klassifikation LANUV 2004).

Die Rote Liste der Brutvogelarten Nordrhein-Westfalens für den Naturraum Bergisches Land wurde ebenfalls abgefragt. Weitere Arten, die ebenfalls zu erwarten wären und mindestens die Vorwarnstufe besitzen, wurden nicht identifiziert. Es fand ein Ortstermin am 09. November 2021 statt, dabei wurde das Areal auf seine Eignung als Lebensraum für die zu erwartenden Arten beurteilt.

Das Plangebiet wird von neun der 38 zu erwartenden planungsrelevanten Arten der LANUV Liste als Nahrungsgebiet und nicht als Fortpflanzungs- und Ruheplatz genutzt. Die restlichen Arten finden zum Teil Einzelstrukturen aus ihren angestammten Lebensräumen im Plangebiet.

In der Plausibilitätsprüfung wurde nachgewiesen, dass die Biotopausstattung für Nachtigall, Bluthänfling und Baumpieper zufriedenstellend ist und ein Vorkommen der drei Arten nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Eine Betroffenheit der Allerweltsarten kann aufgrund der Biotopstruktur ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit der Allerweltsarten durch das Vorhaben kann vermieden werden, indem die Baufeldfreimachung, -räumung auf die Zeit jenseits des Brutgeschäftes auf den 01. Oktober und den 28. Februar eines jeden Jahres beschränkt wird.

Aus dem Ergebnis folgte die Notwendigkeit der Stufe 2 der artenschutzrechtlichen Prüfung, um genauer zu beleuchten, ob Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 2:

Die Durchführung des Planvorhabens betrifft den Waldrand, die randlichen Saumbereiche sowie Grünflächen mit ihren Gehölzen. Eine Bedeutung für die Frei-, Höhlen- und Halbhöhlenbrüter unter den Allerweltsarten besteht nicht. An den Ortsterminen wurde keine bodennah brütenden Allerweltsarten im Plangebiet nachgewiesen.

Aktuell wurde keine Bedeutung des Plangebiets für die besonders geschützten Arten bestätigt. Gleichwohl hält das Plangebiet potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereit, so dass ein Verbotstatbestand durch das Vorhaben ausgelöst werden kann. Eine Betroffenheit kann verhindert werden, indem die Baufeldräumung und -bereitstellung nur vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres ausgeführt werden darf. Diese Einschränkung entspricht dem allgemeinen Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG.

Nachtigall, Bluthänfling und Baumpieper wurden an keinem Ortstermin im Plangebiet oder in der nahen Umgebung nachgewiesen. Die planungsrelevanten Arten Turmfalke, Mäusebusard, Rotmilan, Kolkrabe und Star wurden bei Transfer- bzw. Nahrungsflügen beobachtet. Eine Bedeutung des Plangebietes als Hauptlebensraum mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurde nicht verifiziert.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verbietet Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Zur Fortpflanzungsstätte werden alle Lokalitäten gezählt, die während des Fortpflanzungsgeschehen benötigt werden, wie z. B. Balz und Brutplätze, Wurfbauten u. ä; Ruhestätten umfassen alle Sommer- und Winterquartiere, Schlaf- und Sonnplätze, Verstecke und Schutzbauten. Eine aktuelle Nutzung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet wurde nicht bestätigt.

Es kann auch ausgeschlossen werden, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 Nr. 4 eintritt, denn im Untersuchungsraum sind keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten bekannt, die der Natur entnommen oder deren Standorte beschädigt oder zerstört werden könnten.

7.9 Verbot von Feuerstätten

Offene Feuerstätten sowie Kamine von Öfen, bei denen mit Funkenflug zu rechnen ist, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bei Neubauten in einem Abstand von 35 m zu den angrenzenden Waldflächen nicht zulässig. Dies dient zur Verhütung von Waldbränden und somit dem Schutz des Waldbestandes.

7.10 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW i. V. m § 9 Abs. 4 BauGB

Die Festsetzung zu Einfriedungen stellt eine Einsehbarkeit des Baugebiets von der Sülztastraße aus sicher. Dies dient dem Erhalt des tradierten Ortsbildes, das hier durch die Lage der Bebauung an der Straße mit entsprechenden Blickbezügen geprägt ist. Zudem ist die Höhenbegrenzung der Einfriedungen mit der Verkehrssicherheit für ein- und ausfahrende Fahrzeuge begründet.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung der Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes. Werbeanlagen sind im Sülzta Bestandteil des Landschaftsraumes. Von ihnen soll

keine störende Wirkung ausgehen und sie sollen optisch nicht dominieren. Die Zulässigkeit wird daher beschränkt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt. Für die Erweiterung des Altenwohnheimes wird wegen der geringen Größe des Anbaus davon ausgegangen, dass die vorhandene Dimensionierung für Ver- und Entsorgung ausreicht.

Es steht eine Feuerlöschwassermenge zwischen 24 und 48 m³/h für den Grundschutz zur Verfügung. Die restliche Löschwassermenge kann durch die Feuerwehr aus der Sülz entnommen werden. Zur Querung der L 288 steht eine Unterführung zu Verfügung.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung der Kläranlage zugeführt. Das Regenwasser wird in den Katzbach eingeleitet. Hierfür sind bezüglich der baulichen Erweiterungen eine Abstimmung der möglichen Einleitmenge mit der Unteren Wasserbehörde und eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Soweit erforderlich ist eine Regenrückhaltung im Plangebiet vorzusehen.

Die Entsorgung fester Abfallstoffe erfolgt durch die RSAG gemäß der Abfallentsorgungssatzung.

9. Forstrechtlicher Ausgleich

Für die Überplanung von rd. 605 m² Wald ist eine Umwandlungsgenehmigung gemäß § 39 LFoG NRW zu beantragen und eine entsprechende Ersatzaufforstung (§ 44 LFoG NRW) zu veranlassen.

Der Ausgleich wird auf einer Fläche in der Gemarkung Scheiderhöhe, Flur 7, Flurstück 54 erfolgen. Auf den 600 m² wird der verdichtete Boden gelockert und anschließend mit einer Senfsaat und Ölrettich zur Bodenverbesserung, Gründüngung versehen. Danach erfolgt eine Initialpflanzung aus Traubeneiche und Eberesche in 5 Gruppen je 10 Pflanzen einer Art. Die Pflanzen sind in Forstqualität, also 2 x verschult, 80-120 cm hoch, auszubringen.

10. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	4.647 qm
Private Grünflächen	183 qm
Sondergebiet 1	1.727 qm
darin: Grundfläche aus GRZ 0,5	863,5 qm
Sondergebiet 2	1.958 qm
darin: Grundfläche aus GRZ 0,8	1.566 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	779 qm

11. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Durch die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Sondergebietes der Meigermühle entstehen ca. 1.700 qm zusätzliches Bauland. Dieses soll der Einrichtung von zusätzlichen Pflege-/ Wohnplätzen für Senioren im Vergleich zum heutigen Bestand dienen. Damit wird das Angebot an Pflegeplätzen in der Stadt Lohmar entsprechend dem bestehenden, dringenden Bedarf vergrößert.

Die Planung hält dabei die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Sondergebiete ein (Grundflächenzahl 0,5 bzw. 0,8 und Geschossflächenzahl 0,8). Die Planung entspricht somit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und hat keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen.

Maßnahmen der öffentlichen Erschließung sind nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB sind nicht erforderlich, da die Grundstücke im Eigentum der Erbengemeinschaft Hackmann stehen.

Die Erbengemeinschaft Hackmann übernimmt alle Kosten, die die Aufstellung des Bebauungsplanes betreffen und die Planung als Vorhabenträgerin umsetzen.