

Begründung

Bebauungsplan Nr. 178

Erftstadt-Lechenich

Bonner Straße

Rechtskraft 26.07.2016

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Vorbemerkung	2
1.1	Bisheriges Verfahren.....	2
1.2	Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht.....	3
1.3	Lage des Plangebietes, Geltungsbereich.....	3
1.4	Bestandsituation.....	3
1.5	Erschließung des Plangebiets.....	4
2	Anlass und Ziel der Planung	4
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	5
3.4	Erschließung und Verkehrsflächen.....	6
3.5	Stellplätze und Nebenanlagen, Tiefgaragenzufahrt.....	6
3.6	Festsetzungen zum Lärmschutz	6
	3.6.1 Lärmpegelbereiche (LPB).....	6
	3.6.2 Einhausung, Lärmschutzwand	6
	3.6.3 Dachbegrünung.....	7
4	Auswirkungen der Planung	7
4.1	Verkehr	7
4.2	Lärmschutz.....	8
4.3	Artenschutz	9
4.4	Klimaschutz.....	9
4.5	Wasserschutz.....	9
5	Verwirklichung der Planung	10
6	Kosten	10

1 Vorbemerkung

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Eigentümer des Grundstückes Erftstadt- Lechenich, Bonner Str. 41 – 41a, Flur 30, Flurstück 1063 (Haus Germania) plant die bauliche Erweiterung der Hotelrestauration.

Am 23.06.2015 hat der Rat der Stadt Erftstadt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung zu schaffen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 28.07. bis 25.08. zum statt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 13.08.2015.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 19.02. bis 18.03.2016. Es gingen Stellungnahmen zu den Themen Lärmschutz und Altlasten ein, die jedoch keine Auswirkungen auf Festsetzungen des Bebauungsplanes haben. Aufgrund der Fortentwicklung der Planung und Bedenken von Seiten der Bauaufsicht wurden nach der Offenlage zur Klarstellung folgende Festsetzungen geändert bzw. konkretisiert:

- Baulinie mit zwingender Wandhöhe statt Baugrenze für das zweigeschossige Gebäude im Westen des Plangebietes, um die geplante Gebäudehöhe ohne Konflikte mit der Abstandflächenregelung nach BauO umsetzen zu können
- Neues Planzeichen statt Knödellinie, um die unterschiedlichen Bauweisen zu dokumentieren.
- VEP: verschieben der eingehausten Gartenwirtschaft an die Lärmschutzwand aus Brandschutzgründen.
- In den Textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 2.2 (aktive Lärmschutzmaßnahme) neben den Immissionsorten im Mischgebiet - MI auch mögliche Immissionsorte im Allgemeinen Wohngebiet – WA ergänzt.

Mit der geänderten Planung soll nun eine erneute, verkürzte und eingeschränkte Beteiligung ausschließlich zu den geänderten Festsetzungen durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan soll aufgrund des konkret beschriebenen Bauungs- und Nutzungskonzeptes als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen sowohl für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (weniger als 20.000 qm Grundfläche, keine erheblichen Umweltauswirkungen) sind gegeben.

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aus folgenden Gründen durchgeführt werden:

- Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.
- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt unterhalb 20.000 m² und erfordert damit auch keine Vorprüfung des Einzelfalls.
- Es sind keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie betroffen.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde dennoch nicht verzichtet. Eine Bilanzierung der Eingriffe ist gem. § 13 a (2) BauGB nicht erforderlich. Unabhängig davon wurden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange untersucht. Gegenstand der Betrachtung waren dabei insbesondere die immissionsschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Belange.

1.2 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt stellt im Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet (MI) dar.

Das Bauvorhaben des Hotels liegt innerhalb des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5, Erftstadt - Lechenich, Amselweg. Im Bebauungsplan ist das gesamte Grundstück bzw. Plangebiet als „Mischgebiet“ festgesetzt. Entlang der Bonner Straße setzt der Bebauungsplan u. a. eine ca. 28 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche fest. Für den vorderen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine zwingend dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise und im hinteren Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Im Bereich des Drosselweges fehlt eine überbaubare Grundstücksfläche gänzlich.

Die geplante Bebauung weicht somit im Wesentlichen hinsichtlich der geplanten zweigeschossigen hinteren Bebauung entlang der Bonner Straße (nur eingeschossige Bebauung zulässig) sowie der überdachten Gastwirtschaft, des Verbindungsbaues und des geplanten Bettenhauses am Drosselweg (keine überbaubare Grundstücksfläche) vom Bebauungsplan ab.

Aufgrund des vorgegebenen baulichen Volumens auf den Grundstücken der näheren Umgebung ist die geplante Bebauung bzw. die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 5, Amselweg, durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes städtebaulich vertretbar.

1.3 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1:500 zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.021 m², der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1.849 m².

1.4 Bestandsituation

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Erftstadt-Lechenich an der Bonner Straße 41-41a. An der Bonner Straße befindet sich das "Haus Germania", ein Restaurant mit Hotelbetrieb.

Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich Garagen sowie versiegelte Flächen, welche als Parkplatz bzw. Zufahrt dienen. Die Garagen können aus nördlicher Richtung vom Drosselweg und aus südlicher Richtung von der Bonner Straße befahren werden. Das Plangebiet ist bis auf einen schmalen Krautsaum an den Garagen vollständig versiegelt.

1.5 Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet ist über die Bonner Straße und den Drosselweg von zwei Seiten erschlossen.

2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht des Betreibers, seinen Hotelbetrieb mit angeschlossener Gastronomie sowie Veranstaltungsräumen neu zu ordnen und zu ergänzen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die Hotelnutzung entsprechend den aktuellen Anforderungen errichten zu können und gleichzeitig einen Lückenschluss entlang der Bonner Straße zu bewirken. Des Weiteren besteht das Ziel, die Nutzungen so zu ermöglichen, dass in dem unmittelbaren Umfeld Störungen durch den Hotelbetrieb auf ein zumutbares Maß beschränkt bleiben.

Das Bauungs- und Nutzungskonzept umfasst

- die Schließung der Baulücke an der Bonner Straße 41a (dreigeschossig) einschließlich einer zweigeschossigen Bebauung im hinteren Bereich,
- die Aufstockung des eingeschossigen Gebäudes hinter dem Haus Nr. 41 für Seminar- und Versammlungsräume,
- die Errichtung einer überdachten eingeschossigen Gastwirtschaft in der Mitte des Grundstückes bzw. des heutigen Parkplatzes,
- Abriss des bestehenden Gebäudes und Neubau eines zweigeschossigen Bettenhaus im hinteren Grundstücksbereich (am Drosselweg),
- die Errichtung eines zweigeschossigen Verbindungsbaues zwischen dem eingeschossigen Gebäude (Bonner Straße Haus Nr. 41) und dem eingeschossigen Bettenhaus und
- die Errichtung einer Tiefgarage unterhalb des heutigen Parkplatzes

In Ergänzung zu der Parzelle des Hotels wurde eine weitere Teilfläche nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei handelt es sich um eine nordöstlich angrenzende Teilfläche der Parzelle 1081. Auf dieser Teilfläche wird eine Bebauung ermöglicht, die das geplante Bettenhaus des Hotels an dem Drosselweg ergänzt und die Bebauung zu einem Abschluss führt.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet – MI fest. Die Festsetzung folgt der Zielsetzung in diesem Bereich der Ortslage Lechenich neben Wohnnutzungen auch nicht wesentlich störende Nutzungen zuzulassen. Das Plangebiet befindet sich an der Hauptstraße (Bonner Straße) östlich angrenzend an den historischen Teil der von Lechenich. In diesem Abschnitt der Bonner Straße liegen viele der Versorgung dienende Läden und Geschäfte sowie zentralörtliche Einrichtungen. Der Anlass der Planung, der vorhandenen Hotelnutzung an diesem Standort weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, ergänzt die vorhandenen Nutzungen und schafft somit die Möglichkeit die zentralen Nutzungen entlang der Bonner Straße zu stärken.

Mit dem Bebauungsplan werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Des Weiteren würde das Erscheinungsbild einer geschlossen straßenbegleitenden Bebauung gestört, da solche Nutzungen

meist mit einer Bebauung errichtet würden, die keinen baulichen Zusammenhang mit den vorhandenen Gebäuden herstellen.

Vergnügungsstätten werden ebenfalls aufgrund der von Nutzung ausgehenden Störungen für das Umfeld, wie z. B. verhaltensbezogener Lärm ausgeschlossen. Des Weiteren wäre zu befürchten, dass solche Nutzungen keinen Bezug zum Straßenraum herstellen und insofern keine attraktive Gestaltung der öffentlichen Freiräume zulassen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl – GRZ und Geschossflächenzahl – GFZ sowie durch die maximale Anzahl der Geschosse bestimmt.

Für das Plangebiet wird eine GRZ mit 1,0 festgesetzt. Als Anlass des Bauleitplanverfahrens dient die Erweiterung der Hotel- und Gastronomienutzung. Das vorhandene Gebäude entlang der Bonner Straße soll durch einen weiteren Bettentrakt im rückwärtigen Bereich ergänzt werden. In einem Verbindungsgebäude sind die Versammlungsräume sowie Servicenutzungen sowie eine überdachte Gartenwirtschaft vorgesehen. Insofern wird ein bereits vollständig versiegeltes Grundstück in einer städtebaulich verdichteten Form ausgenutzt. Somit wird die Möglichkeit geschaffen, in zentraler Lage kompakt ein den aktuellen Standards entsprechendes Hotel mit Ergänzungseinrichtungen zu errichten. Für den östlich angrenzenden Nachbarn wird ebenfalls die Möglichkeit geschaffen, eine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich zu errichten. Ansonsten weist auch das westlich und östlich angrenzende Umfeld Bebauungen in den rückwärtigen Bereichen und somit vergleichbare Verdichtungen aus.

Für das Plangebiet ist eine Geschossflächenzahl von 1,7 festgesetzt und somit übersteigt die Geschossflächenzahl die Obergrenze der BauNVO um 0,5. Zu den Gründen für die Überhöhung wird auf die zuvor genannte Begründung verwiesen. Auch im unmittelbaren Umfeld sind vergleichbar hohe bzw. teilweise höhere Dichten vorzufinden.

Entlang der Bonner Straße wird eine maximale dreigeschossige Bebauung möglich sein. Für den rückwärtigen Bereiche wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt und für den Hofbereich eine Eingeschossigkeit. Insofern nehmen die Geschoszzahlen die in der Nachbarschaft vorhandene Anzahl der Geschosse auf und entwickeln sie fort.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Hilfe von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Zur Bonner Straße hin ist eine Baulinie festgesetzt, um eine geschlossene Straßenflucht zu erhalten. Die Baulinien zur westlichen und östlichen Grundstücksgrenze dienen der Sicherstellung der geplanten Grenzbebauung.

Die Baulinie, die im Wesentlichen 3,0 m parallel zur westlichen Grundstücksgrenze verläuft, wurde ergänzt, um die Umsetzung der Vorhabenplanung sicher zu stellen.

Die festgesetzten Baufenster ermöglichen die geplanten Gebäudekubaturen einschließlich der geplanten Tiefgarage und erlauben für die künftige Gestaltung Spielräume. Für die Parzelle 1081 wird ebenfalls die Möglichkeit geschaffen, ein Gebäude zu errichten, das zum Drosselweg orientiert ist.

Entlang der Bonner Straße ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass eine durchgängige Straßenfront weiterentwickelt werden kann. Somit werden die Voraussetzungen geschaffen, das prägende Gestaltungselement in diesem Bereich der Bonner Straße fort zu führen.

3.4 Erschließung und Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Verkehrsflächen zur inneren Erschließung festgesetzt. Die Grundstücke können über die vorhandene Bonner Straße und im Norden durch den Drosselweg erschlossen werden.

3.5 Stellplätze und Nebenanlagen, Tiefgaragenzufahrt

Die Planungen zu dem Hotel sehen eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage vor. Die Tiefgarage ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgarage grundsätzlich zulässig. Derzeit parken Gäste und Mitarbeiter des Hotels im Innenhof, der über eine Zufahrt von der Bonner Straße erreichbar ist. Durch diese Zufahrt ist die Abwicklung der Straßenfront unterbrochen und der private Parkplatz teilweise von der Straße aus einsehbar. Diese stadträumlich unbefriedigende Situation wird durch die künftige geschlossene Bebauung bei gleichzeitiger Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage verbessert.

3.6 Festsetzungen zum Lärmschutz

3.6.1 Lärmpegelbereiche (LPB)

Aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm sind im Plangebiet nicht zu realisieren. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Plangebiet jedoch mit passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Zu diesem Zwecke wurden aufgrund einer Summenbetrachtung nach DIN 18005¹ Lärmpegelbereiche berechnet, die als Festsetzung Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden. Hierdurch wird die Einhaltung der einschlägigen Werte bei Neubaumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren sicherstellt.

Die Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt in Abhängigkeit von den Schallpegelbereichen gemäß DIN 4109². Im Ergebnis müssen für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche III und IV zugrunde gelegt werden.

Entsprechend der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen vorzusehen. Die hieraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des gemäß DIN 4109 notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

3.6.2 Einhausung, Lärmschutzwand

Im Bereich der geplanten Gartenwirtschaft (Biergarten) im Innenhof der Hotelrestauration ist zur Vermeidung einer unnötigen Lärmbelästigung hinsichtlich der angrenzenden Nachbarbebauung im Nachtzeitraum (nach 22:00 Uhr) Lärmschutz vorzusehen:

¹ DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin

² DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau / Ausgabe November 1989, Beuth Verlag GmbH, Berlin

- Teileinhausung der Gartenwirtschaft, das heißt: Überdachung der gesamten durch die Gartenwirtschaft genutzten Fläche, Schließen der gesamten Ostfassade sowie in Teilbereichen der Nord- und Südfassade
- Errichten einer 2,4 m hohe Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze

Sowohl die Einhausung als auch die Lärmschutzwand ist derart auszuführen, dass die Einfügungsdämpfung der verwendeten Bauteile einen Wert von ≥ 25 dB (z. B. Glasdach) erreicht.

Die Ergänzung der einzuhaltenden Außenpegel für Allgemeine Wohngebiete wurde gemacht, da im Verfahren nicht geprüft wurde, ob bei Einhaltung der MI-Werte am nächstgelegenen Immissionsort automatisch die WA-Werte am weiter weg liegenden Immissionsort eingehalten werden.

3.6.3 Dachbegrünung

Als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet sollen Flächdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis max. 5°) des obersten Geschosses zu mindestens 50% ihrer Fläche extensiv begrünt werden. Die 50% beziehen sich dabei auf die einzelnen Baufelder und nur auf die Dachflächen der obersten Geschosse im jeweiligen Baufeld, da die Dachabschlüsse der darunter liegenden Geschosse z.B. als Terrasse genutzt werden sollen.

Werden Anlagen zur Solarnutzung (z.B. Fotovoltaikanlagen) auf dem Dach installiert, kann von der Dachbegrünung abgesehen werden. Diese Festsetzung gilt nicht für die Überdachung der Gartenwirtschaft.

3.6.4 Geh- und Fahrrecht

Um das auf dem benachbarten Flurstück neu geplante Baufenster über den Drosselweg erschließen zu können, wird auf dem Flurstück 1063 ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstücks 1081 festgesetzt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (Ingenieurgruppe für Verkehrsweisen und Verfahrensentwicklung IVV GmbH & Co. KG, Aachen, Oktober 2015) wurden die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz bzw. die angrenzenden Knoten durch die geplante Erweiterung der Hotelierierrestauration "Haus Germania" im Bereich der Bonner Straße in Erftstadt- Lechenich untersucht.

Im Analyse-Null-Fall 2015 (heute) ist die Bonner Straße mit rund 10.000 Kfz im durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) belastet. Dies ist eine relativ hohe Belastung einer innerörtlichen Straße. Sie stellt die Hapterschließungsachse in Erftstadt-Lechenich dar. Neben einer hohen Kfz-Belastung zeigt sich ein starkes Radverkehrsaufkommen auf der Bonner Straße. Hochgerechnet auf einen durchschnittlichen Tag des Jahres im Radverkehr ergeben sich Verkehrsstärken von rund 335 Radfahrern. An einem trockenen Tag während der Radverkehrssaison nutzen bis zu 670 Radfahrende die Bonner Straße in Erftstadt-Lechenich. In der Spitzenstunde weist die Bonner Straße eine Belastung von rund 950 Kfz im Querschnitt auf.

Für den Analyse-Mit-Fall 2015 wird die zusätzliche Planung von 35 Hotelzimmern (entspricht im Mittel 40 Hotelbetten) und 80 Plätzen im Biergarten in die Berechnungen eingestellt. Die Zufahrt in die Tiefgarage mit 35 Parkplätzen soll über die Bonner Straße erfolgen. Bei der Verkehrserzeugung wurde auf die Erzeugungsraten nach der Parkplatzlärmstudie (6. überarbeitete Auflage) des Bayrischen Landesamtes für Umwelt zurückgegriffen. Zunächst wurde das heutige Verkehrsaufkommen berechnet, demgegenüber wurde dann für die zukünftige Situation das zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt.

Nach den Berechnungen ergeben sich Mehrbelastungen von rund 20 Pkw je Spitzenstunde und Richtung. Betrachtet man die Belastungsdaten, so sind nur marginale Unterschiede zu den heutigen Belastungen festzustellen. Es sind keine nennenswerten Änderungen in den Leistungsfähigkeiten der Straßen und Knoten im Umfeld zu erwarten. Auch für einen höheren Anteil an Doppelzimmern in den geplanten 35 Hotelzimmern (bis zu 50 Betten) sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz zu erwarten.

Fazit

Die geplante Erweiterung des Hauses Germania verursacht rund 40 zusätzliche Fahrzeugbewegungen auf der Bonner Straße im Bereich des neuen Vorhabens in der Spitzenstunde. Diese sind von dem vorhandenen Querschnitt zu bewältigen. Auch auf die benachbarten Knoten sind keine negativen Einflüsse zu erwarten. Für die zu erwartenden durchschnittlichen 100 Pkw-Bewegungen in der Spitzenstunde stehen in der Tiefgarage 35 Plätze zur Verfügung.

4.2 Lärmschutz

Einwirkung auf das Planvorhaben

Durch den öffentlichen Straßenverkehr (Analyse-Mit-Fall 2015) sind an der geplanten Bebauung je nach betrachteter Fassade tags Beurteilungspegel von 36 dB(A) – 67 dB(A) bzw. nachts Beurteilungspegel von 26 dB(A) – 57 dB(A) zu erwarten. Die Ergebnisse zeigen, dass nur die direkt zur Bonner Straße hin ausgerichtete Gebäudefassade einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt ist. Entsprechend der Einstufung des Untersuchungsgebietes als Mischgebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Straßenverkehr von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts teilweise (Südfassade) um bis zu 7 dB im Tag- und Nachtzeitraum überschritten.

Auswirkung durch das Planvorhaben

Die durch die Nutzung der künftigen Hotelrestauration an der Bonner Str. 41 – 41a entstehenden Lärmimmissionen führen nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Werte. Im Einzelnen wurden folgende Beurteilungs- und Maximalpegel ermittelt:

Wohngebäude "Drosselweg 26a"

Im Hinblick auf das Wohngebäude "Drosselweg 26a" zeigen die Abbildungen 8-5 und 8-6, dass im Tagzeitraum mit Beurteilungspegeln von maximal 45 dB(A) und im Nachtzeitraum von maximal 36 dB(A) zu rechnen sein wird. Durch selten kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen werden Maximalpegel von bis zu 49 dB(A) erzeugt.

Wohngebäude "Drosselweg 24d und Bonner Str. 42, 43, 44, 45"

Im Hinblick auf das Wohngebäude "Drosselweg 24d und Bonner Str. 42, 43, 44, 45" zeigen die Abbildungen 8-5 und 8-6, dass im Tagzeitraum mit Beurteilungspegeln von maximal 58 dB(A) und im Nachtzeitraum von maximal 45 dB(A) zu rechnen sein wird. Durch selten kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen werden Maximalpegel von bis zu 64 dB(A) erzeugt.

Mit der geplanten Erweiterung der Hotelrestauration, das heißt:

- Erhöhung der derzeitigen Bettenzahl von 12 auf 52
 - Errichten einer Gartenwirtschaft
- sind ca. 100 zusätzliche Kfz auf der Bonner Straße zu erwarten.

Die Zunahme von aufgerundet 100 Kfz hat eine Erhöhung des Emissionspegels von weniger als 0,1 dB zur Folge. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist eine solch geringe Zunahme als irrelevant zu bewerten.

Durch die Nutzung der Gartenwirtschaft werden neben der Bestandsbebauung auch die Fassaden der Hotelzimmer lärmbeaufschlagt. Insbesondere im Nachtzeitraum ist daher sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern der Hotelzimmer ein ausreichender Luftwechsel beispielsweise durch eine sog. Zwangsbelüftung stattfinden kann.

4.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung (ASP I) durchgeführt (Artenschutzbericht Bonner Straße 41-41a, Smeets Landschaftsarchitekten, Erftstadt, November 2015). Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 45 Abs. 7 BNatSchG (Zugriffsverbote) können zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Aus der Gegenüberstellung der artspezifischen Lebensraumanprüche und der gegenwärtigen Habitatausstattung des Plangebietes resultiert, dass bei allen der für den Quadranten bekannten planungsrelevanten Arten entweder aufgrund des Fehlens geeigneter Habitats oder fehlender Beeinträchtigungen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die Bebauung des Plangebietes aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden kann.

Falls vorhabenbedingt Gehölze der angrenzenden Gärten entfernt werden müssen, muss einer Zerstörung belegter Nester von "Allerweltsarten" und somit einem ggf. eintretenden Tötungstatbestand, insbesondere von Jungvögeln und Eiern in ihren Nestern durch eine Baufeldräumung außerhalb der Brut und Aufzuchtzeiten entgegengewirkt werden.

4.4 Klimaschutz

Da das Plangebiet bereits bebaut war und überwiegend versiegelt ist, sind durch die jetzt geplante Wohnbebauung keine Auswirkungen auf klimatische Verhältnisse zu erwarten.

4.5 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Dirmerzheim.

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und

nen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen. Es wird empfohlen in diesem Zusammenhang an die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln eine Anfrage zu stellen und für konkrete Grundwasserdaten den Erftverband um Stellungnahme zu bitten.

5 Verwirklichung der Planung

Die Planung soll möglichst kurzfristig umgesetzt werden.

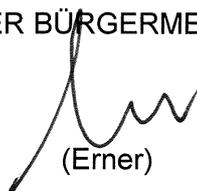
Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten vom Vorhabenträger übernommen. Die Grundstücksfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

6 Kosten

Der Stadt Erftstadt entstehen durch die Planung keine Kosten. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

Erftstadt, den 05.07.2016

DER BÜRGERMEISTER



(Erner)

Anlagen:

- Verkehrsgutachten zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 178 Bonner Straße in Erftstadt-Lechenich, Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung IVV GmbH & Co. KG, Aachen, Oktober 2015
- Bonner Straße 41-41a, Artenschutzbericht, Smeets Landschaftsarchitekten, Erftstadt, November 2015
- Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen zum Bauvorhaben „Neubau und Erweiterung der Hotelrestauration, Bonner Straße 41-41a“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 178, E.-Lechenich, ADU Cologne, Köln, April 2016
- Überprüfung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung B1510091-01 vom 19.04.2016 im Hinblick auf die geplante Verschiebung des Biergartens an die östliche Grundstücksgrenze, Kurzstellungnahme, ADU Cologne, Köln, April 2016