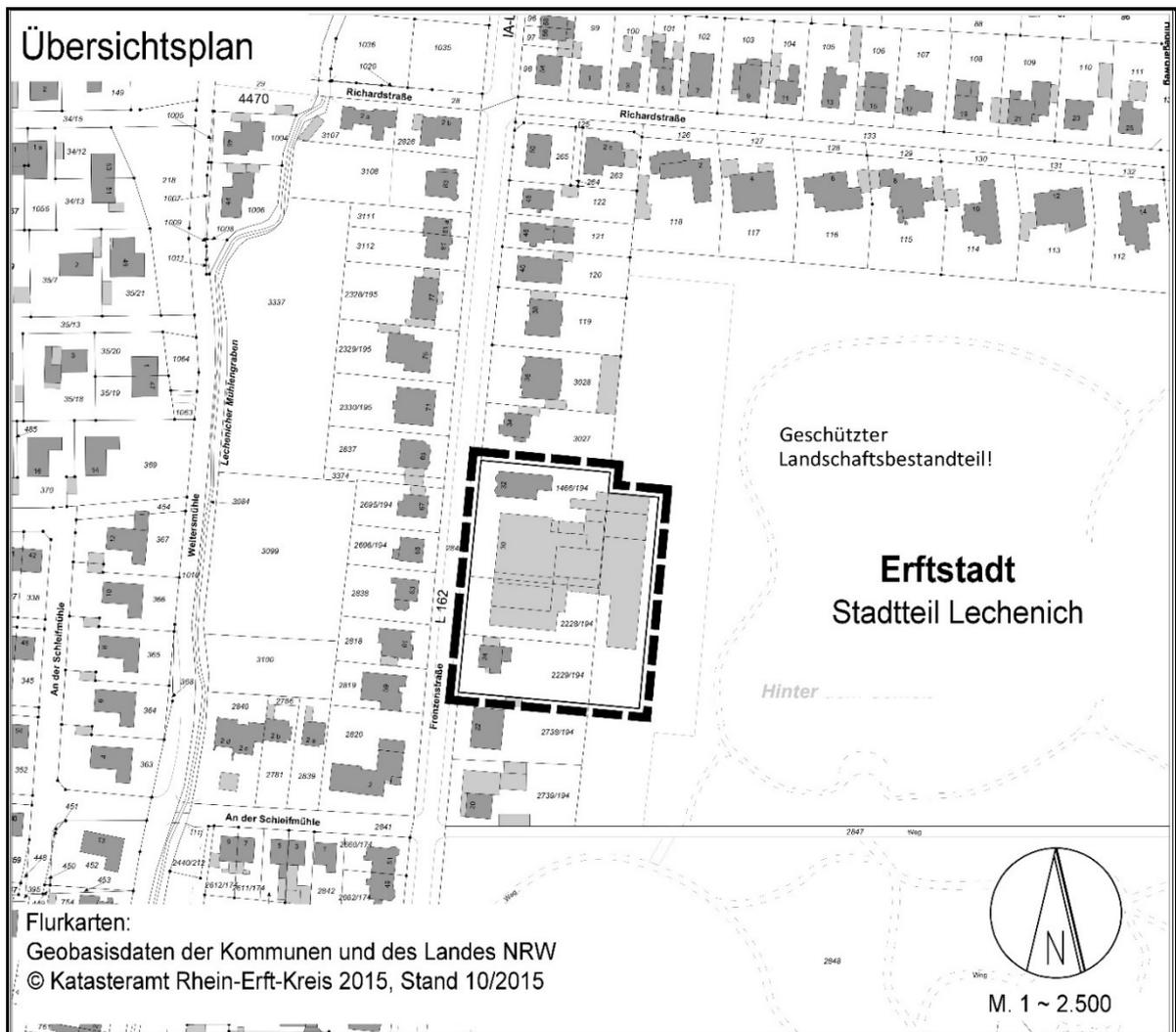


Stadt Erfstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 (VEP)
Erfstadt-Lechenich, Frenzenstraße

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)



1. Städtebauliche Ausgangslage und Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 0,52 ha befindet sich im nördlichen Bereich von Erftstadt-Lechenich. Das Gebiet wird im Westen durch die Frenzenstraße und im Osten durch den Schlosspark sowie im Süden und Norden durch Bebauung begrenzt.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Grundstücke Frenzenstraße 24, 30 und 32 (Gemarkung Lechenich, Flur 50, Nr. 1466/194, 2238/194, 2229/194) sowie einen Teilbereich des Flurstücks 3071 (Burgpark)

Auf dem Grundstück der Frenzenstraße 30 befindet sich aktuell noch der „Landhandel Daniel Pütz“, die Flurstücke Frenzenstraße 24 und 32 sind mit Wohnhäusern bebaut. Der Betriebsinhaber des Landhandels beabsichtigt, die derzeitige Einzelhandelsnutzung an diesem Standort aufzugeben und den Bereich umzunutzen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177, Erftstadt-Lechenich, Frenzenstraße, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der vorhandenen Gebäude des „Landhandels Daniel Pütz“ geschaffen werden. Um die historische Bausubstanz zu erhalten wurde ein Nutzungskonzept entwickelt, dass modernes Wohnen mit Dienstleistung und Gastronomie verbindet. Vorgesehen ist, die vorhandene prägende Baustruktur weitestgehend zu erhalten und durch hofbildende Neubauten zu ergänzen. Die erforderlichen Stellplätze werden vorwiegend in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Frenzenstraße angefahren wird. Weiterhin ist die Öffnung und fußläufige Anbindung des Schlossparks über das Gelände geplant, um das Gebiet aufzuwerten und die Nutzbarkeit des Schlossparks für Bürgerinnen und Bürger auszuweiten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bestand zu schützen sowie eine verträgliche Umnutzung und Erweiterung zu ermöglichen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung fand eine Bewertung der Planung unter Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen formulierten Ziele statt. Es wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere umweltbezogene Informationen wurden durch die Fachdienste der Stadt sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Folgende Unterlagen wurden herangezogen:

- Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln
- Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises
- Informationssysteme des LANUV im Internet (Wasser, Boden, Klima, Artenschutz)
- Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt
- Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5106 Köln
- Luftbilddaufnahmen des Plangebietes
- Naturschutzrechtlicher Befreiungsbescheid gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Benehmensherstellung gem. § 17 Abs. 1 BNatSchG, Rhein-Erft-Kreis vom 02.08.2016 (Eingang 04.08.2016)
- Verkehrsgutachten inkl. Sichtfeldprüfung zum Bauvorhaben Frenzenstraße 24-30 in Erftstadt Lechenich (Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung IVV GmbH & Co. KG, Aachen, 01.06.2017)

- Erste Ergänzung zur Unterlage
Verkehrsgutachten inkl. Sichtfeldprüfung zum Bauvorhaben Frenzenstraße 24-30 in Erftstadt Lechenich (Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung IVV GmbH & Co. KG, Aachen, 24.10.2017)
Hier: Geänderte Nutzungen (Gastronomie mit max. 60 Plätzen statt max. 100 Plätzen und 3 statt 2 Arztpraxen)
- Artenschutzprüfung Stufe I, Vorprüfung „Umbau des Silogebäudes an der Frenzenstraße in Lechenich“ (Büro für Artenschutz und Avifaunistik, Dr. Andreas Skibbe, April 2016)
- Artenschutzprüfung Stufe II, Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände „Umbau des Silogebäudes an der Frenzenstraße in Lechenich“ (Büro für Artenschutz und Avifaunistik, Dr. Andreas Skibbe, Juli 2016)
- Ermittlung und Beurteilung der Schallemissionen und Schallimmissionen einer geplanten Gaststätte mit Außengastronomie im Bereiche Frenzenstraße 24-30 in Erftstadt (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Fischbach mbH, 30.05.2017)
Hier: Berücksichtigung der teilweise geänderten Gebietsausweisung als WA statt MI
- Erste Ergänzung zur Unterlage
Ermittlung und Beurteilung der Schallemissionen und Schallimmissionen einer geplanten Gaststätte mit Außengastronomie im Bereich Frenzenstraße 24-30 in Erftstadt (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Fischbach mbH, 30.05.2017)
Hier: Betrachtung des Lärms aus dem Betrieb einer Werkstatt für Gartengeräte für Richtwerte WA und WR
- Immissionsprognosegutachten für die Tiefgaragenausfahrt der Neubebauung Frenzenstraße 24-30 / Lechenich (Lichtdesign GmbH, Köln, 31.05.2017)
- Prognose von Lichtimmissionen – Lichttechnische Untersuchung zur Ausfahrt der Tiefgarage im Zusammenhang mit dem Neu- und Umbau von Wohn- und Geschäftshäusern an der Frenzenstraße 24 – 30 in Erftstadt-Lechenich (DEKRA Automobil GmbH – Industrie, Bau und Immobilien, Bielefeld, 23.10.2017)

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Plangebiet wurden die Umweltauswirkungen, die vom Vorhaben ausgehen, prognostiziert und der Umfang und die Erheblichkeit dieser Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter abgeschätzt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 177 „Frenzenstraße“ in Erftstadt Lechenich unter Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zur Kompensation keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Die Gemarkung Lechenich befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischer Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
- Für den Verlust von Nist- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten wurden bereits als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Bereich der Landesburg Lechenich (Gemarkung Lechenich, Flur 50, Flurstücke 706) und im benachbarten Schlosspark (Gemarkung Lechenich, Flur 50, Flurstücke 2848) künstliche Nisthilfen unter Einhaltung denkmalschutzrechtlicher Vorgaben installiert. Die Einfluglöcher der vorhandenen Nist- und Ruhestätten im Eingriffsbereich des Bebauungsplanes sind vor Beginn der Abriss- und Umbauarbeiten tierschutzgerecht zu verschließen, um eine Wiederansiedlung der Tiere zu vermeiden.

- Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe werden durch diverse Anpflanzungsmaßnahmen im angrenzenden Schlosspark kompensiert.
- Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Lechenicher Mühlengraben / Erpa / Rotbach. Das Bauvorhaben ist hochwasserangepasst zu errichten. Dies gilt insbesondere für die geplante Tiefgarage.
- Boden: Für die Vorhabenfläche werden Bleigehalte in Höhe von ca. 400 mg/kg Boden geschätzt. Dies ist bei der Gestaltung der Außenanlagen hinsichtlich sensibler Nutzung (z.B. Kinderspielfläche) zu berücksichtigen. Erdaushub zum Abtransport von der Vorhabenfläche ist zu untersuchen und entsprechend der Ergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Für die im Zuge des Umbaus der vorhandenen Bebauung im Bereich Frenzenstraße 24 bis 30 in Erfstadt-Lechenich geplante Errichtung einer Gaststätte mit Außengastronomiebereich wurden die zu erwartenden Schallemissionen und -immissionen im Rahmen einer Schallimmissionsprognose untersucht. Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an allen Immissionspunkten sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.
- Im Bereich des Landhandels, der zukünftig in verkleinerter Form fortgeführt werden soll, befinden sich keine stationären Schallquellen. Im Zusammenhang mit dem Betrieb des Landhandels erfolgt auch die Reparatur von Rasenmähern und anderen Gartengeräten. Nach erfolgter Reparatur müssen diese Geräte einer Funktionsprüfung unterzogen werden. Dabei können gelegentlich kurzfristige Geräuschemissionen durch den Testbetrieb der Rasenmäher auftreten. Der Testbetrieb findet in der Werkstatt an Werktagen - bei geschlossenen Fenstern, Türen und Toren - in der Zeit von 09:00 – 13:00 Uhr und 15:00 – 17:00 Uhr (an Samstagen nur von 09:00 – 13:00 Uhr) statt, wobei der Testbetrieb jeweils nur wenige Minuten dauert.
- Durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Frenzenstraße sind an der geplanten Bebauung tags Beurteilungspegel von bis zu 57,8 bzw. nachts Beurteilungspegel von 49,0 dB(A) zu erwarten. Der Bebauungsplan setzt daher Lärmpegelbereiche (hier III und IV) fest. Anhand der Lärmpegelbereiche sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen.
- Kurzzeitige Blendwirkungen durch die Scheinwerfer von ausfahrenden Fahrzeugen aus der Tiefgarage auf der dem Objekt gegenüberliegenden Straßenseite (Frenzenstraße 63) sind nicht gänzlich zu vermeiden. Die zu Dunkelzeiten max. zulässige Anzahl von Ausfahrten aus der Tiefgarage wird jedoch nicht überschritten, d.h. die gutachterlich ermittelten Blendmaße werden eingehalten.

Zwischen der Stadt und den Vorhabenträgern wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Umsetzung der vorstehend aufgezeigten Maßnahmen und die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt.

Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Ergebnisberichten zu den einzelnen Beteiligungsverfahren und dem abschließenden Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom 20.03.2018 entnommen werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden wie folgt berücksichtigt:

- Der Anregung des **LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland** einen Hinweis auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) in den Textteil zum Bebauungsplan aufzunehmen, wurde gefolgt.
- Der Hinweis der Bezirksregierung Düsseldorf **Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen, aber eine Garantie von Kampfmittelfreiheit gewährt werden kann, wird zur Kenntnis genommen.
- Der Anregung des **Landesbetrieb Straßen NRW**, Regionalniederlassung Vile-Eifel, die Einmündungen auf die Frenzenstraße zu konzentrieren und die Sichtfelder (Ausfahr-sicht) zu beachten, wurde gefolgt.
- Der Hinweis des Erftverbandes und des Rhein-Erft-Kreises auf die geplante Wasser-schutzzone Erftstadt-Dirmerzheim und das vorhandene Überschwemmungsgebiet Lechenicher Mühlengraben wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
- Der Hinweis der **Bezirksregierung Arnsberg** auf durch Braunkohle verliehene Berg-werksfelder und die damit verbundenen Grundwasserabsenkungen wird in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Der **Rhein-Erft-Kreis** bittet die im naturschutzrechtlichen Befreiungsverfahren darge-stellten Kompensationsmaßnahmen sicher zu stellen. Im Weiteren wurden Anregungen zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen vorgebracht, die insgesamt berücksichtigt bzw. bereits umgesetzt wurden.
- Die Anregung des Rhein-Erft-Kreis (Untere Naturschutzbehörde), eine kleine Fläche im Nordosten des B-Plan-Entwurfs, die im „Geschützten Landschaftsbestandteil“ liegt, entgegen der Plandarstellung (Allgemeines Wohngebiet) als Grünfläche festzusetzen wurde gefolgt.
- Die Forderung des **Landesbetrieb Straßen NRW** im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung zur Einrichtung einer Linksabbiegespur konnte ausgeräumt werden, da nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens ein Linksabbiegen in die geplante Zufahrt der Tiefgarage jederzeit ungehindert möglich ist.

Aus der Öffentlichkeit wurden umfassende Stellungnahmen zu folgenden Themenschwer-punkten vorgebracht:

- Rechtswidrigkeit der Planaufstellung / Gefälligkeitsplanung
- Fehlende bzw. unzureichende Abwägung
- Gebietsausweisung
- Maß der baulichen Nutzung
- Verkehrssituation
- Lichtimmissionen
- Lärmschutz / Außengastronomie
- Artenschutz
- Hochwasserschutz
- Stationäre Geräte der Haustechnik

- Die Eingaben zur Rechtswidrigkeit der Planaufstellung im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wurde Rechnung getragen. Das Verfahren wurde auf ein Vollverfahren umgestellt und mit Umweltbericht erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Befürchtung, dass aufgrund des Verzichts einer Gebietsausweisung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht gewahrt werden können, konnte durch die gutachterlichen Stellungnahmen widerlegt werden.
- Hinsichtlich möglicher Blendwirkungen von ausfahrenden Fahrzeugen aus der Tiefgarage auf Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurden entsprechende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt und im Verfahren fortgeschrieben. Anhand der Berechnungen, die ein Worst-Case Szenario darstellen, konnte nachgewiesen werden, dass eine Überschreitung der Blendwerte ausgeschlossen werden kann.
- Die Beanstandungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden zurückgewiesen. Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern, sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist vorliegend erfüllt.
- Aufgrund der Kritik an der Schalltechnischen Untersuchung, insbesondere zu den Punkten Gastronomie und Außengastronomie sowie der geplanten eingeschränkten Fortführung des Reparaturbetriebes für Gartengeräte / Rasenmäher wurde die Schalltechnische Untersuchung nochmals überprüft bzw. ergänzt. Das Schallgutachten geht von maximalen Betriebszeiten aus, die ggfs. bei besonderen Anlässen punktuell ausgeschöpft werden können. Insgesamt wurde ein sehr konservativer Ansatz gewählt. Für die Innengastronomie wurde eine Betriebszeit von 10:00 Uhr bis 1:00 Uhr berücksichtigt. Die Außengastronomie soll ausschließlich tagsüber in der Zeit von 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr betrieben werden. Auf die Inanspruchnahme des Ausnahmetatbestands, der Öffnung der Außengastronomie bis 24.00 Uhr, wird aus Gründen der Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung und des Burgparks ausdrücklich verzichtet.
- Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits durchgeführt.
- Die Hinweise zum Hochwasserschutz werden berücksichtigt. Ein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet durch die Tiefgarage, beeinträchtigt – abgesehen von der Bauzeit – nicht das ÜSG, da das vorhandene Geländeniveau in diesem Bereich nach der Bauzeit wieder hergestellt wird. Im Bauantragsverfahren wird ein entsprechender Nachweis nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geführt.
- Die Hinweise auf stationäre Geräte der Haustechnik im Umfeld des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen nicht ursächlich den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Frenzenstraße“.

- Der Vorwurf der Gefälligkeitsplanung wird zurückgewiesen.
- Der Vorwurf der fehlenden bzw. unzureichenden Abwägung wird zurückgewiesen.

Fazit:

Innerhalb des Planverfahrens wurden alle (umwelt)relevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit in die Abwägung eingestellt und durch die Überarbeitung des Verkehrsgutachtens, des Schallgutachtens und die Erstellung der Lichtimmissionsgutachten berücksichtigt.

Ebenso wurden die von Behörden und Sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Planverfahren vorgetragene Anregungen und Hinweise soweit bebauungsplanrelevant berücksichtigt.

4. Prüfung der Planungs- bzw. Standortalternativen

Der Bebauungsplan dient insbesondere der Wiedernutzbarmachung von Flächen in zentraler Lage, die der Inanspruchnahme von Freiraum entgegenwirkt, so dass sich aus Gründen des Landschaftsschutzes die Frage der Standortalternativen nicht direkt stellt, da Gegenstand des Bebauungsplanes eine Bestandsüberplanung ist. Damit steht der räumliche Bezugspunkt fest. Hinsichtlich der Ausführungsalternativen muss berücksichtigt werden, dass das Ziel des Bebauungsplanes ist, an diesem feststehenden Standort bereits bebaute Flächen einer Folgenutzung zuzuführen und eine Nachverdichtung vorzunehmen.