

# Stadt Bad Münstereifel Ortsteil Arloff

## Bebauungsplan Nr. 95 "Arloff - Zur Waage"

(Bereich zwischen der Kirchheimer Straße (Landesstraße 11)  
und der Bahnhofstraße (Kreisstraße 47))

### Begründung



im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: Satzungsbeschluss Juni 2021

Redaktionelle Änderungen / Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung  
sind **fett** und *kursiv* dargestellt bzw. gestrichen; Fortschreibung nach  
Satzungsbeschluss

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, Planungserfordernis**
- 2. Räumliche Lage des Plangebietes und Topografie**
- 3. Verfahrenswahl und -verlauf**
- 4. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**
  - 4.1 Regionalplan
  - 4.2 Flächennutzungsplan
  - 4.3 Landschaftsplan
  - 4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten
  - 4.5 Entwässerungssituation
  - 4.6 Emissionen / Schalltechnische Untersuchung
- 5. Städtebauliches Konzept**
  - 5.1 Bebauung
  - 5.2 Fahrerschließung / Ruhender Verkehr
  - 5.3 Ver- und Entsorgung
- 6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen
  - 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.4 Nebenanlagen
  - 6.5 Garagen und Stellplätze
  - 6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - 6.7 Kennzeichnung
  - 6.8 Örtliche Bauvorschriften
  - 6.9 Hinweise
- 7. Auswirkungen der Planung**
  - 7.1 Städtebauliche Auswirkungen
  - 7.2 Umweltauswirkungen / Beurteilung der Schutzgüter
  - 7.3 Artenschutz
  - 7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung
  - 7.5 Einwirkungsbereich Störfallanlagen
- 8. Realisierung**
  - 8.1 Ver- und Entsorgung
  - 8.2 Bodenordnung
- 9. Rechtsgrundlagen**

**Anlagen:**

---

- Anlage 1 Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan Nr. 95 "Arloff - Zur Waage", Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Hartmut Fehr, 52223 Stolberg, Stand 31.08.2020
- Anlage 2 Ermittlung von lärmtechnisch relevanten Verkehrsbelastungen in der Kirchheimer Straße und der Bahnhofstraße im Umfeld des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 95 "Arloff - Zur Waage", IGEPa Verkehrstechnik GmbH, 52249 Eschweiler, Stand 10.09.2020
- Anlage 3 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 95 "Arloff - Zur Waage", Kramer Schalltechnik GmbH, 53757 St. Augustin, Stand 27.01.2021

## **1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, Planungserfordernis**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 "Arloff - Zur Waage" der Stadt Bad Münstereifel ist die vom Eigentümer des Hotel-Restaurants "Zur Waage" beabsichtigte Erweiterung seines Hotels und in geringem Umfang der Schaffung von Wohnraum.

Mit dem beabsichtigten Vorhaben wird das Ziel verfolgt, sowohl dem Bedarf an entsprechender Nutzung zur Versorgung der Bevölkerung im touristischen Sektor, als auch der Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen.

Die Gaststätte wird seit den 1970er Jahren und der Hotel-Restaurant-Betrieb seit den 1980er Jahren dort betrieben. Die für den Gebäudebestand/ -nutzung notwendigen Stellplätze befinden sich in ausreichendem Umfang zum einen in einer Tiefgarage unter dem Gebäude Bahnhofstraße 50a und zum anderen unmittelbar auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße auf dem Flurstück 345 (40 Stellplätze).

Eine Erschließung für Hotel-Restaurant und Parkplatz besteht bereits heute von der Bahnhofstraße aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Arloff - Zur Waage" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die beabsichtigte Erweiterung des vorhandenen Betriebes mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung realisiert werden kann. Zudem wird damit dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" gem. § 1 (5) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

Das Plangebiet soll unter Beachtung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen und des dortigen Gebietscharakters als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Damit stimmt das Planvorhaben mit den Stadtentwicklungszielen der Stadt Bad Münstereifel für diesen Bereich überein.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde dabei verfolgt, liegt in ihrer aus Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz (GG) folgenden planerischen Gestaltungsfreiheit. Der Gesetzgeber ermächtigt hiernach die Kommunen, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Um das Einfügen in das vorhandene Umfeld zu gewährleisten, sollen die folgenden wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung im Bebauungsplan Nr. 95 "Arloff - Zur Waage" festgesetzt werden:

- Ausweisung eines Mischgebietes (MI),
- Ausweisung einer maximal zweigeschossigen Bebauung (zwei Vollgeschosse plus ein Nichtvollgeschoss),
- Plangebieterschließung ausschließlich von der Bahnhofstraße aus,
- Begrenzung der Ausnutzung, bezogen auf die Grundflächen, auf eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gem. § 17 (1) BauNVO bzw. maximal 0,8 gem. § 19 (4) BauNVO.

Wesentliche Belange die Planung betreffend:

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten.

Die ermittelten wesentlichen Belange sind:

- Städtebauliches Ziel einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich, da es sich um einen Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) handelt,
- Beachtung der nördlich der Landesstraße 11 (Kirchheimer Straße) vorhandenen gewerblichen Nutzungen,
- Beachtung der unmittelbar angrenzenden Landes- bzw. Kreisstraße.

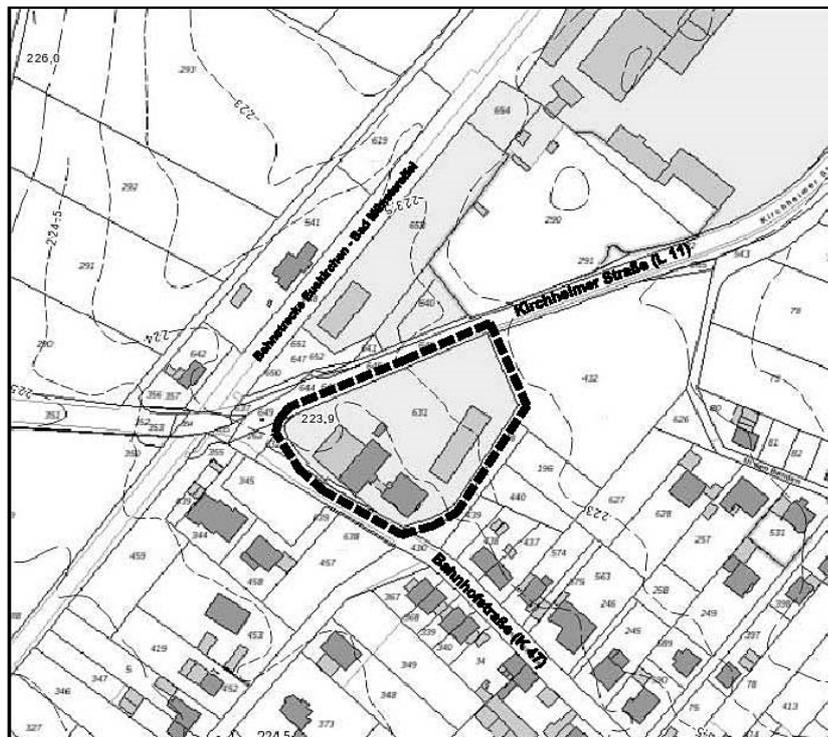
## 2. Räumliche Lage des Plangebietes und Topografie

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Grundstück Gemarkung Arloff, Flur 8, Flurstück 631 mit einer Gesamtfläche von rd. 4.800 m<sup>2</sup>.

Es handelt sich um eine weitgehend ebene Fläche, mit einem leichten Gefälle von Südwesten nach Nordosten um rd. 1%.

Das Grundstück ist im Bereich der Bahnhofstraße und parallel zur östlichen Grundstücksgrenze bereits bebaut.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebiets ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



**Abb. 1:** Abgrenzung Plangebiet des BP Nr. 95 "Arloff - Zur Waage", genordet, ohne Maßstab

### 3. Verfahrenswahl und -verlauf

#### Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan Nr. 95 "Arloff - Zur Waage" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung in dem vom Baugesetzbuch (BauGB) mit der Novelle vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) eingeführten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 95 "Arloff - Zur Waage" erfüllen die gesetzlich festgelegten Kriterien des § 13a BauGB:

- Bei der Gesamtkonzeption geht es um die Nachverdichtung von Flächen im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 sowie § 1a (2) BauGB (Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile).
- Die zulässige Größe der Grundfläche im Plangebiet liegt mit rd. 2.940 m<sup>2</sup> weit unterhalb der im Baugesetzbuch genannten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> des § 13a (1) Nr. 1 BauGB für die uneingeschränkte Anwendung des beschleunigten Verfahrens.
- Die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) werden von der Planaufstellung nicht berührt.
- Mit der Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen und die in Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit "X" gekennzeichnet sind.

Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

Die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB (zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan) wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Obwohl gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich ist, wird dennoch geprüft ob mit dem Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Insofern wurden sowohl eine Artenschutzprüfung Stufe 1 als auch eine Ermittlung der Betroffenheit zu den verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 7 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a (2) Ziff. 2. BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Wege der Berichtigung soll für das Plangebiet anstelle von derzeit Dorfgebiet (MD) und Grünfläche zukünftig insgesamt Mischgebiet (MI) dargestellt werden.

#### Verfahrensverlauf

Aufgrund einer Bauvoranfrage für das Grundstück Bahnhofstraße 50a im Ortsteil Arloff hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 18.06.2020 die beabsichtigte Erweiterung des Hotel- und Gastronomiebetriebes grundsätzlich begrüßt. Für den Fall einer positiven landesplanerischen Anfrage zur Anpassung/Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Unterlagen zur Einleitung eines notwendigen Bauleitplanverfahrens erarbeitet werden.

***Mit Schreiben vom 14. September 2020 (Az.: 32/62.6-1.14.01-2020\_04) hat die Bezirksregierung Köln zur beabsichtigten Flächennutzungsplanberichtigung die Anpassung an die Ziele der Raumordnung bestätigt.***

***Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Münstereifel hat in seiner Sitzung am 17.03.2021 den Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan Nr. 95 "Arloff - Zur Waage" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innentwicklung" gefasst.***

***Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 "Arloff - Zur Waage" hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 23.04.2021 in der Zeit vom 03.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.***

***Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 26.04.2021 durchgeführt.***

***Von Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.***

***Die während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen:***

- ***Landesbetrieb Straßenbau NRW zu Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen, Werbeanlage und Beleuchtung,***
  - ***Erftverband zu Grundwasserständen,***
  - ***Kreis Euskirchen zum Überschwemmungsgebiet HQ 100, zur Überschreitung von festgesetzten max. Gebäudehöhen und zu Überschreitung von festgesetzten Baugrenzen,***
- wurden in den Verfahrensunterlagen berücksichtigt.***

***Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 95 "Arloff - Zur Waage", Ortsteil Arloff, wurde am 29.06.2021 vom Rat der Stadt Bad Münstereifel gefasst.***

## **4. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

Der Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen stellt den Ortsteil Arloff als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar. Somit befindet sich die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel ist das Plangebiet in einem Streifen entlang der Landesstraße 11 als Grünfläche und

ansonsten als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Siehe hierzu Abb. 2



**Abb. 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel, Darstellung im Bestand, genordet, ohne Maßstab

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen nicht der geplanten Nutzung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Zukünftig soll der gesamte Bereich des Plangebietes als ~~Gemischte Bauflächen~~ **Mischgebiet (MMI)** dargestellt werden. Siehe hierzu Abb. 3.



**Abb. 3:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel, Darstellung nach Anpassung, genordet, ohne Maßstab

#### Landesplanerische Abstimmung

Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) erfolgte zu dem geplanten Vorhaben eine Anfrage der Stadt Bad Münstereifel an die Bezirksregierung Köln.

Mit Schreiben vom 14. September 2020 (Az.: 32/62.6-1.14.01-2020\_04) hat die Bezirksregierung Köln zur beabsichtigten Flächennutzungsplanberichtigung die Anpassung an die Ziele der Raumordnung bestätigt.

### 4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Bad Münstereifel (Stand 12.11.2008) enthält für das Plangebiet keine Festsetzungen, weder in der Entwicklungs- noch in der Festsetzungskarte.

### 4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten

#### Gebäude- und Freiraumbestand

Das Flurstück 631 ist in Teilen bereits bebaut. Entlang der Bahnhofstraße befindet sich in einem ein- bis zweigeschossigen Gebäude die Schank- und Speisegaststätte und unmittelbar angrenzend in einem zweigeschossigen Gebäude ein Beherbergungsbetrieb.

Parallel zur östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude (3 Garagen und Lagerräume).

Die unbebauten Grundstücksflächen werden im Wesentlichen gärtnerisch und teilweise als Spielfläche genutzt.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen an:

- im Nordwesten die Kirchheimer Straße (Landesstraße 11),
- im Nordosten eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche,
- im Südosten ein Wegeparzelle (Flurstück 432),
- im Südosten die Bahnhofstraße (Kreisstraße 47).

#### Verkehrliche Situation

Die verkehrstechnische Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt aktuell bereits ausschließlich von der Bahnhofstraße aus. Die für den vorgenannten Gebäudebestand notwendigen Stellplätze befinden sich in insgesamt ausreichendem Umfang zum einen in einer Tiefgarage unter dem Gebäude Bahnhofstraße 50a und zum anderen unmittelbar auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße auf dem Flurstück 345 (mit 40 Stellplätzen).

Die vorhandene Tiefgaragenzufahrt und -ausfahrt befindet sich am westlichen Ende der Bahnhofstraße.

Des Weiteren besteht an der Ostseite des Plangebietes eine Zu- und Ausfahrt zu dort aktuell vorhandenen oderirischen Stellplätzen und Garagen.

#### Altlasten / Altstandort

Innerhalb des Plangebietes sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Kreises Euskirchen keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen erfasst.

#### Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

#### Überschwemmungsgebiet

Gemäß der Angaben in der Hochwassergefahrenkarte HQ 100 wird das Plangebiet bei einem HQ<sub>100</sub>-Ereignis geringfügig in der Mitte und im nördlichen Bereich überschwemmt, während bei einem HQ<sub>extrem</sub>-Ereignis alle Flächen des Plangebiets, mit Ausnahme der heutigen Bestandgebäude, überschwemmt werden.

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb des Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone III B) der Wassergewinnungsanlage Bad Münstereifel-Arloff. Ein Vorhaben im Plangebiet ist genehmigungspflichtig, steht aber den

Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung Bad Münstereifel-Arloff (seit 01.01.1984 in Kraft) nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

#### Anbaubeschränkung Landesstraße (L 11)

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD). Da es sich bei der nordwestlich unmittelbar vorbeiführenden Kirchheimer Straße um die Landesstraße 11 handelt, ist die Anbaubeschränkung in einem Abstand von 40 m vom Fahrbahnrand zu beachten. Zudem sind Werbeanlagen innerhalb von 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße 11 nicht zulässig.

#### **4.5 Entwässerungssituation**

Sowohl für die Schmutzwasserbeseitigung als auch für die Niederschlagswasserbeseitigung sind im unmittelbaren Umfeld ausreichend dimensionierte Mischwasserkanäle (Mischwasserkanal DN 300 in der Bahnhofstraße mit Weiterführung in den Mischwasserkanal Ei DN 800/1200 B entlang der östliche Plangebietsgrenze (im Flurstück 432)) vorhanden. Dieser Mischwasserkanal hat einen Anschluss an die Kläranlage Kirspenich.

Im Sinne von § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz muss somit, da das Grundstück bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut war, eine Beseitigung des Niederschlagswasser nicht ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

#### **4.6 Emissionen / Schalltechnische Untersuchung**

Bezogen auf die im Plangebiet allgemein zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen wurde die Verkehrs- und Betriebsgeräuschsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 "Arloff - Zur Waage" durch eine Schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> ermittelt und beurteilt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Schalltechnischen Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Schalltechnische Untersuchung kann beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Bad Münstereifel eingesehen werden.

#### **Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung:**

##### Verkehrsgeräuschsituation innerhalb des Plangebietes

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation im Bereich der geplanten Gebäude werden die Orientierungswerte für MI-Gebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten verglichen. Dabei wird ersichtlich, dass diese an den Gebäudefronten zur L 11 (Kirchheimer Straße) und zur K 47 (Bahnhofstraße) hin zum Teil deutlich (tags bis 9 dB(A), nachts bis 12 dB(A)) überschritten werden. An den abgeschirmten Gebäuderückseiten werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. nur leicht überschritten. Bezogen auf mögliche Außenwohnbereiche am Tage (z.B. Terrassen, Balkone) zeigen die Ergebnisse zur Tageszeit nur an den straßenzugewandten Seiten Beurteilungspegel, die im noch tolerierbaren Pegelbereich von < 62 dB(A) liegen.

Wegen der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte (Verkehrsgeräusche) werden passive Schallminderungsmaßnahmen vorgeschlagen, um den erforderlichen Schallschutz für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden sicherzustellen. Zu diesem Zweck wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109 (2018) zur Festsetzung im Bebauungsplan ermittelt. Dabei wird nach *schutzbedürftigen Räumen und Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden*, unterschieden.

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 95 "Arloff – Zur Waage", Kramer Schalltechnik, 53757 St. Augustin, Stand 27. Januar 2021

Die Anforderungen (maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$ ) sind aus den Lärmkarten (siehe hierzu im Schalltechnischen Gutachten bzw. im Textteil zum Bebauungsplan) ersichtlich. Die Baufenster des Plangebietes liegen für *schutzbedürftige Räume* bzw. für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, im Bereich eines maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  von 65 bis 75 dB(A). Beispielhaft wurde in den Lärmkarten *3-La-T-Beispiel* und *3-La-N-Beispiel* gezeigt, wie die Anforderungen an die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bei einer möglichen Bebauung des Plangebietes aussehen. Es wird deutlich, dass für Gebäuderückseiten infolge der Eigenabschirmung oder auch für abgeschirmte Bereiche deutlich geringere Anforderungen zu stellen sind. Wenn die spätere Bebauung in dieser Form realisiert wird, kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zurückgegriffen werden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan müssen die hier im Bereich der Baufenster vorkommenden maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB flächenmäßig festgesetzt werden. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  getrennt für *schutzbedürftigen Räume* und für *Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden*, in den Lärmkarten 3-La-T und 3-La-N im Bebauungsplan dargestellt bzw. übernommen. Im Rahmen der späteren konkreten Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der jeweiligen Außenbauteile der Gebäude nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen. Mit der sogenannten Öffnungsklausel wird ermöglicht, dass im Baugenehmigungsverfahren bei dem Einzelnachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  abgewichen werden kann.

Bei Räumen, die überwiegend zu Schlafen genutzt werden, sollte ab der Anforderung eines maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a = 60$  dB(A) der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen zwingend vorgeschrieben werden, sofern nicht ein Einzelnachweis mit einem geringeren maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  je Fenster geführt wird. Balkone und Terrassen sollten vorzugsweise nur an den straßenabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Wenn dies nicht möglich ist, sind ergänzende bauliche Maßnahmen erforderlich. Das Ziel ist eine Senkung des Verkehrsgeräuschpegels im Außenwohnbereich auf unter 62 dB(A) am Tage mit geeigneten Maßnahmen, wie z. B. absorbierende Balkondecken, Schutzwände oder Verglasungen/Teilverglasungen.

#### Betriebsgeräuschsituation

Das Bebauungsplangebiet Nr. 95 "Arloff – Zur Waage" liegt im Einwirkungsbereich verschiedener Gewerbenutzungen (bestehend und geplant), die - soweit für die Betriebsgeräuschsituation relevant - schalltechnisch bewertet und nach TA Lärm beurteilt wurden. Mögliche relevante Betriebsgeräuschimmissionen gehen für das Plangebiet vom Hammerwerk Erft, der Spedition Dederichs, den möglichen Nutzungen auf dem Gelände und den Baulichkeiten der ehemaligen Arloff Thonwerke sowie von einem geplanten Nahversorgungsfachmarkt im Bebauungsplangebiet Nr. 93 aus.

Aufgrund der durchgeführten Erhebungen und Bewertungen sind im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen (MI) des Bebauungsplangebietes Nr. 95 "Arloff – Zur Waage" auch bei summarischer Betrachtung keine Lärmkonflikte mit bestehenden oder geplanten gewerblichen Anlagen zu erwarten. Damit werden durch die geplanten MI-Nutzungen aus Lärmschutzgründen weder

die Bestandsbetriebe eingeschränkt, noch werden diese in ihrer weiteren Entwicklung behindert.

Hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm wird auch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit empfohlen, dies für nächtliche Lkw-Ausfahrten der Spedition Dederichs nicht heranzuziehen, da zwischen der Ausfahrt und den MI-Gebieten des Plangebiets die relativ stark befahrene Kirchheimer Straße (L 11) verläuft, von der tags und nachts sehr häufig deutlich höhere Vorbeifahrtspegel als durch den ausfahrenden Lkw der Spedition verursacht werden.

#### Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets auf öffentlichen Verkehrswegen

Der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist angesichts der nur geringen zu erwartenden Verkehrserzeugung weder beurteilungs- noch abwägungsrelevant.

## **5. Städtebauliches Konzept**

### **5.1 Bebauung**

Das geplante Vorhaben (Erweiterung des Hotels und Wohnungsbau) sieht eine Ergänzung zum vorhandenen Gebäudebestand vor. Dabei sind zwei voneinander getrennte Gebäude entlang der Kirchheimer Straße vorgesehen. Beabsichtigt ist eine Realisierung in zwei getrennten Bauabschnitten.

Die beiden Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen und einem weiteren zurückgesetzten Dachgeschoss - als Nichtvollgeschoss - geplant.

### **5.2 Fahrerschließung / Ruhender Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Grundstückserschließung an der Bahnhofstraße. Von hier aus werden die für das geplante Vorhaben notwendige Garagen und Stellplätze erschlossen.

Diese befinden sich zum Teil in dem vorhandenen Nebengebäude, das hierfür umgebaut werden soll sowie auf derzeit noch un bebauten Freiflächen im nordöstlichen Bereich des Grundstücks.

Im Bereich der beiden zusätzlich geplanten Gebäude ist zudem eine Tiefgaragenlösung geplant.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Für die Ver- und Entsorgung der geplanten Nutzungen können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets genutzt werden.

## **6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Aufgrund des vorhandenen Gebietscharakters und der geplanten Nutzungen wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 "Arloff - Zur Waage" als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die entsprechend § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen.

Ebenso werden die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss der allgemeinen bzw. ausnahmsweisen Nutzungen

sollen durch Lärm, Gerüche und erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingte negative Auswirkungen auf die umgebende Bebauung ausgeschlossen werden.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind in der Regel städtebauliche Negativauswirkungen (Lärmbelastigungen und Beeinträchtigung des Ortsbildes) verbunden. Zudem befindet sich das Plangebiet im Nahbereich des Bahnhofpunktes Arloff, der von vielen Schüler\*Innen benutzt wird.

Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass sich derartige Betriebe innerhalb des Plangebietes ansiedeln und damit die angestrebte Zielsetzung der Planung beeinträchtigen würde.

Auch hier wurde nicht verkannt, dass Vergnügungsstätten in Bereichen mit zulässiger Wohnnutzung bzw. angrenzender Wohnbebauung erhebliche Spannungen hervorrufen können.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) und der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) bestimmt.

### Grundflächenzahl

Im Mischgebiet (MI) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht der Obergrenze des § 17 (1) BauNVO.

Gemäß § 19 (4) BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstücke lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### Geschossigkeit

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet zwei Vollgeschosse als Höchstmaß fest. Damit soll ein stadtgestalterisch harmonisches Gebäudeensemble von geplanten Baukörpern entlang der Kirchheimer Straße und dem Gebäudebestand entlang der Bahnhofstrasse erreicht werden.

### Höhe baulicher Anlagen

Zusätzlich zu den Festsetzungen der Geschossigkeit setzt der Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe fest und übernimmt dabei für alle Baufelder die vorhandenen Firsthöhen der Bestandsbebauung Bahnhofstraße 50/50a mit 235,70 m ü. NormalHöhenNull (NHN). Dies entspricht bei den geplanten Gebäuden einer Gebäudehöhe von rd. 12 m über dem vorhandenen Gelände.

Diese festgesetzte maximale Höhe von 235,70 m ü. NHN ermöglicht es, über den festgesetzten maximal zwei Vollgeschossen ein weiteres Nichtvollgeschoss zu errichten.

Zudem wurde festgesetzt, dass Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile, wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Schornsteine, Antennen oder Haustechnikanlagen *ausnahmsweise bis maximal 1,5 m allgemein* zulässig sind.

Die einzelnen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen darauf ab, ein harmonisches Erscheinungsbild der geplanten Neubebauung in

Bezug auf Baumasse, Höhenentwicklung und Ausnutzung für diesen Bereich am Ortseingang / Ortsrand von Arloff zu erreichen.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Im Mischgebiet (MI) ist sowohl die offene (o) als auch die abweichende (a) Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der offenen (o) Bauweise bezieht sich ausschließlich auf das nördlich Baufenster. In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis maximal 50 m zulässig.

Die Festsetzung der abweichenden (a) Bauweise bezieht sich auf den Gebäudebestand an der Bahnhofstraße in Verbindung mit dem anschließenden Baufenster entlang der Kirchheimer Straße. In der abweichenden (a) Bauweise sind Gebäudelängen größer 50 m als zulässig festgesetzt. Damit soll eine durchgängig bauliche Verbindung zwischen Alt- und Neubebauung ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden gemäß § 23 BauNVO ausschließlich als Baugrenzen festgesetzt. Um hierbei eine gewünschte Flexibilität zu gewährleisten sind die Baufenster entsprechend großzügig vorgesehen.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist gemäß § 23 (3) BauNVO ~~ausnahmsweise~~ ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Gesimse, Dachvorsprünge und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m als **allgemein** zulässig festgesetzt.

Für Festsetzungen mittels Baulinien wurde aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis gesehen.

### **6.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Die in § 14 (1) BauNVO genannten zulässigen Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen als zulässig festgesetzt, um eine Flexibilität bei den erforderlichen Anlagen zu ermöglichen.

Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

### **6.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Derzeit befinden sich im Plangebiet ein Hotel- und Gastronomiebetrieb. Die hierfür erforderlichen Stellplätze befinden sich zum einen in der Tiefgarage unter dem Gastronomiebetrieb und zum anderen auf einer eigentumsmäßig zugehörigen Parkplatzfläche (Flurstück 345) südwestlich der Bahnhofstraße. Auf dieser Parkplatzfläche befinden sich insgesamt 40 Stellplätze für die genehmigte Nutzung des Hotel- und Gastronomiebetriebes.

Für die geplante Nutzungen (Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs und Errichtung von Wohnungen) wird insofern die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze im Plangebiet notwendig. So sind Tiefgaragenstellplätze im Untergeschoss/Kellergeschoss der beiden Neubebauungen vorgesehen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere Garagen und offene Stellplätze sind durch den Umbau des vorhandenen Nebengebäudes (parallel zur östlichen Grundstücksgrenze gelegen) sowie die Inanspruchnahme weiterer bislang un bebauter Freiflächen im nördlichen Plangebietsbereich beabsichtigt. Dementsprechende Festsetzungen von Flächen für Tiefgaragen (TGa) Garagen (Ga) und Stellplätze (St) erfolgten hierzu im Bebauungsplan.

Die Erreichbarkeit aller vorgenannten Flächen ist über die vorhandene Ein- und Ausfahrt von der Bahnhofstraße aus gesichert und soll von dort aus

entlang der östlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

### **6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrsgeräuschen der Kirchheimer Straße (L 11), der Bahnhofstraße (K 47), der L 194 und der DB-Bahnstrecke Euskirchen-Bad Münstereifel als auch im Einwirkungsbereich verschiedener bestehender Betriebe (Hammerwerk Erft, Spedition Dederichs, Arloff Thonwerke).

Westlich der Bahnstrecke liegt das Bebauungsplangebiet Nr. 93 "Sondergebiet (SO) Einzelhandel / Nahversorgung Arloff", in dem ein Nahversorgungsfachmarkt geplant ist.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung<sup>2</sup> zur Verkehrs- und Betriebsgeräuschsituation zeigen zusammenfassend, dass die Orientierungswerte für MI-Gebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) an den Gebäudefronten zur L 11 und K 47 hin zum Teil deutlich (tags bis 9 dB(A), nachts bis 12 dB(A)) überschritten werden.

Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen werden daher passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (2018) im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d. h. Außenwände, Fenster und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 (2018) "Schallschutz im Hochbau" auszubilden. Grundlage hierzu sind die in den nachfolgenden Lärmkarten gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$ .
- Die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen.
- Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 (2018) zu reduzieren.
- Bei Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  von 60 dB(A) oder darüber vorliegen, sind zwingend fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen.
- Für Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) an Fassaden mit Tag-Beurteilungspegeln  $> 62$  dB(A) sind geeignete Maßnahmen, wie z. B. absorbierende Balkondecken, Schutzwände oder Verglasungen/Teilverglasungen zu treffen. Dies ist mit einem Einzelnachweis abzusichern.

### **6.7 Kennzeichnung**

Das Plangebiet befindet sich insgesamt in einer festgelegten Erdbebenzone. Diese Kennzeichnung der Erdbebenzone gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB wurde in den Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. B 1. aufgenommen. Damit soll auf die Notwendigkeit hingewiesen werden, bei den Bauvorhaben entsprechende bautechnische Maßnahmen zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 95 "Arloff – Zur Waage", Kramer Schalltechnik, 53757 St. Augustin, Stand 27. Januar 2021

## 6.8 Örtliche Bauvorschriften

Ziel der getroffenen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken.

Zu diesen Festsetzungen gehören Regelungen zur Dachgestaltung und zu Werbeanlagen. Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt.

### Dachform und Dachneigungen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung, aber auch um innerhalb des Straßenraumes eine städtebaulich harmonische Dachlandschaft zu erzielen, sind bei den Hauptgebäuden ausschließlich geneigte Dachflächen (als Sattel-, Walm- und Mansarddächer), je nach Dachform zwischen 20 Grad bis maximal 75 Grad Dachneigung als zulässig festgesetzt.

Zudem sind für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen auch Dachneigungen von 0 Grad bis maximal 20 Grad als zulässig festgesetzt.

### Dachgauben

Eine Beschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachgauben erfolgte, um das Dach des Hauptgebäudes als solches noch erkennen zu können und eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, d. h. Dachgauben sind in ihrer Summe bis zu einer Gesamtbreite von maximal 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite zulässig.

Zudem sind Dachgauben nur bei geneigten Dachflächen ab 35 Grad Dachneigung als zulässig festgesetzt, um eine gestalterisch proportionierte Unterordnung der Dachgauben in der Dachfläche zu erreichen.

### Dacheindeckungen

Bei der Dacheindeckungen dürfen nur dunkelfarbige Materialien in den Farbtönen schwarz, anthrazitgrau oder grau verwendet werden. Dies entspricht den im baulichen Umfeld vorhandenen Dacheindeckungen mit dunklen Materialien.

Zudem wurden Dacheindeckungen aus glänzenden oder reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung als nicht zulässig festgesetzt.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen u.ä.) sind jedoch als zulässig festgesetzt.

### Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Anzahl, Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes. Werbeanlagen im Mischgebiet sind Bestandteil des Gebietscharakters. Von ihnen soll jedoch keine störende Wirkung ausgehen und sie sollen optisch nicht dominieren.

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig jedoch nicht als freistehende Werbeanlage.

Um eine Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes entgegenzuwirken, sind je Gebäude maximal 2 Werbeanlagen bis zu einer Gesamtfläche von maximal 4,0 m<sup>2</sup> zulässig. Zudem sind sie in der Höhe auf maximal 0,8 m beschränkt. Dabei sind Werbeanlagen mit Wechsel- und Blinklicht **sowie Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender** Wirkung gänzlich ausgeschlossen, da von ihnen eine für diesen Bereich erheblich störende Wirkung ausgeht.

Die Anordnung der Werbeanlage wurde dahingehend eingeschränkt, dass diese nur im Bereich des Erdgeschosses und nur bis zur Fensteroberkante des zweiten Vollgeschosses zulässig sind. Damit soll eine unerwünschte Fernwirkung von Werbeanlage ausgeschlossen werden.

### **6.9 Hinweise**

In den Textteil zum Bebauungsplan Nr. 95 "Arloff – Zur Waage" wurden unter **Pkt. D. Hinweise** aufgenommen, um Bauherren und/oder Vorhabenträger bei den ersten Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen.

Hierbei handelt es sich um Hinweise zu Archäologischen Funden, zum Artenschutz, zu baulichen Anlagen entlang der Landesstraße 11, zu Anlagen der Außenwerbung an Landes- und Kreisstraßen, zum Bodenschutz, zu DIN-Normen, zu Erneuerbare Energien, **zum Überschwemmungsgebiet**, zu Kampfmittelfunden, zur Wasserschutzzone, **zu Grundwasserverhältnissen und zum Niederschlagswasser**.

Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner weiteren Begründung. Die Hinweise entbinden Bauherren und/oder Vorhabenträger nicht von der Verpflichtung alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen ihres Vorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bei der Planung handelt es sich um eine flächenmäßig kleine (rd. 4.800 m<sup>2</sup>) Maßnahme der Innenentwicklung mit bereits vorhandenem Gebäudebestand im Plangebiet, das an bereits bebaute Gebiete angrenzt.

### **7.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der beabsichtigten zusätzlichen Bebauung des Grundstücks beabsichtigt der Eigentümer eine Erweiterung seines Hotels und in geringem Umfang der Schaffung von Wohnraum. Mit dem beabsichtigten Vorhaben wird sowohl dem Bedarf an entsprechender Nutzung zur Versorgung der Bevölkerung im touristischen Sektor als auch der Nachfrage nach Wohnraum entsprochen.

Mit der zusätzlichen Entwicklung der Grundstückflächen und der damit verbundenen Schaffung von Wohnraum sind grundsätzlich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Insbesondere der durch den Bevölkerungszuwachs entstehende Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen für Kinder (öffentliche Spielplätze, Kindergarten- und Grundschulplätze) ist hierbei zu beachten. Diese vgl. Einrichtungen sind jedoch im näheren Umfeld des Plangebietes in ausreichendem Maße vorhanden.

### **7.2 Umweltauswirkungen / Beurteilung der Schutzgüter**

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist eine formale Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu ermitteln und ggfls. zu berücksichtigen.

### **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans soll der Beherbergungsbetrieb erweitert und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Derzeit werden Teile des Plangebietes als private Grünfläche genutzt. Diese Grünflächen (u. a. mit einer Spieleinrichtung) stehen im Zusammenhang mit der Nutzung des Hotels bzw. der Wohnungen und werden durch das geplante Vorhaben reduziert. Dennoch verbleiben auch weiterhin noch unbebaute Grünflächen von mindestens 20%.

Die als Folge einer möglichen Bebauung induzierten Ziel- und Quellverkehr führen zu einem geringfügig höheren Verkehrsaufkommen auf den umgebenden Straßen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen hierdurch nicht zu erwarten sind.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung durchgeführte Betrachtung der Verkehrsgeräuschsituation im Bereich der geplanten Gebäude ergab eine Überschreitung der Orientierungswerte für MI-Gebiete (tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)). Um den hierfür erforderlichen Verkehrslärmschutz für schutzbedürftige Nutzungen in den geplanten Gebäuden sicherzustellen wurden passive Schallminderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet liegt zudem im Einwirkungsbereich verschiedener Gewerbenutzungen (Hammerwerk Erft, Spedition Dederichs, mögliche Nutzungen auf dem Gelände und den Baulichkeiten der ehemaligen Arloff-Thonwerke und geplanter Nahversorgungsfachmarkt im Bebauungsplangebiet Nr. 93). Auch bei summarischer Betrachtung sind von diesen gewerblichen Anlagen keine Lärmkonflikte zu erwarten.

Die Auswirkungen des Vorhabens werden somit als nicht erheblich bewertet.

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsraum (Innenbereich), außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 4 des Kreises Euskirchen.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein zum Teil bereits bebautes Grundstück, bei dem die derzeitigen Freiflächen als zum Teil dem Hotel zugeordneter Freiraum genutzt werden.

Natura 2000-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, sowie gesetzlich geschützte Biotope oder gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Eine bedeutsame Biotopverbundfunktion ist nicht vorhanden.

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung (Stufe 1) sind im Plangebiet mangels Potential keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten zu erwarten.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte mit streng oder besonders schützenswerten Tierarten in Folge der Bebauung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Gebiet weist augenscheinlich keine wesentlichen Lebensräume von Fledermäusen und gefährdeten Vogelarten auf. Zum Schutz des siedlungstypischen Vogelbestandes ist die Rodung außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.

Nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Boden**

Durch das Planvorhaben werden bis dato noch nicht baulich genutzte Flächen beansprucht. In der Bodenkarte 1:50 000 NRW des Geologischen

Dienstes, Krefeld ist die Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet nicht bewertet, da das Grundstück insgesamt als Teil einer bereits besiedelten Fläche dargestellt ist.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen vor.

Die zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens wird nur geringe Auswirkungen haben.

### **Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet weist bisher einen geringen bis mittleren Versiegelungsgrad auf. Versiegelt sind der Bereich entlang der Bahnhofstraße sowie ein Bereich parallel zur östlichen Grundstücksgrenze.

Die Nutzung der Freiflächen beschränkt sich auf den zugeordneten Garten, in dem sich ein alter Kirschbaum und drei sehr junge Obstbäume befinden. Randständig und am Hotel selber befinden sich weitere Gehölze.

Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, d. h. bei der als zulässig festgesetzten Überschreitung der GRZ um Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist eine Flächenversiegelung von maximal 80 % möglich.

Wesentlich nachteilige Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Erft befindet sich in östlicher Richtung, in ca. 360 m Entfernung, in der Ortslage. Das Plangebiet gehört zu einem Hochwasserrisikogebiet. Die aktuelle Hochwassergefahrenkarte weist für das Plangebiet eine Wassertiefe von bis zu 50 cm für das Hochwasserszenario HQ 100 aus.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Arloff. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der "Wasserschutzgebietsverordnung Bad Münstereifel-Arloff" der Bezirksregierung Köln sind zu beachten.

Erheblich nachteilige Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Das Vorhaben erhöht die versiegelten Flächen im Plangebiet. Die Größe der vorgesehenen Neuversiegelung führt jedoch nur zu geringen, kleinklimatischen Beeinträchtigungen.

Das Klima in Arloff ist gemäßigt, aber warm. Aufgrund der zum Teil unversiegelten Flächen, mit Gehölzbestand am westlichen und nördlichen Plangebietsrand, sowie der nach Norden un bebauten Flächen und nach Osten angrenzenden offenen Bebauung herrscht im Plangebiet ein sogenanntes Stadtrandklimatop vor. Das Plangebiet profitiert von den im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen mit einer Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

In Folge der geplanten Bebauung ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen klimatischer und lufthygienischer Funktionen.

**Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage von Arloff. Es handelt sich um eine zur Bahnhofstraße bebaute und zur Kirchheimer Straße gärtnerisch genutzte Freifläche mit einer geschlossenen wirkenden Eingrünung mit Gehölzen an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze, die auch weitgehend erhalten werden soll. Das Grundstück ist - mit Ausnahme der Bahnhofstraßenseite - überwiegend durch einen Maschendrahtzaun eingefriedet.

Besondere landschaftsbildprägende Elemente, wie große Bäume oder besondere Geländeformationen sind, mit Ausnahme eines solitär stehenden Kirschbaumes, nicht vorhanden.

Mit der zusätzlichen Bebauung entlang der Kirchheimer Straße wird der dortige Ortsrand von Arloff baulich gefasst.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Erweiterungsabsichten nicht gegeben.

**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf denkmalgeschützte Gebäude/Kulturgüter vor. Denkmalwerte Bausubstanz wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Zurzeit liegen keine Angaben zu Bodendenkmälern vor. Die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG sind bei einer Neubebauung der Fläche zu beachten.

Nachteilige Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht erheblich sind.

**7.3 Artenschutz**

Gleichwohl werden die Belange des Artenschutzes nicht verkannt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Falle der Umsetzung des Vorhabens Lebensräume besonders und streng geschützter Arten beeinträchtigt werden, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen.

Durch die Novellierungen des BNatSchG vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden.

Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem Prüfverfahren unterzogen wird. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Durch ein Fachbüro wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1<sup>3</sup> (Anlage zu dieser Begründung) durchgeführt.

Aufgrund der vom LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) herausgegebenen Liste für den 2. Quadranten des Messtischblattes "5406/2 Bad Münstereifel" wurde die

<sup>3</sup> Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan Nr. 95 "Arloff – Zur Waage", Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, 52223 Stolberg, Stand 31.08.2020

Betroffenheit der im Plangebiet möglicherweise vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten nach fachlicher Einschätzung beurteilt.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:  
Im Zuge einer Datenrecherche und einer Begutachtung des Geländes vor Ort wurde sowohl das potentiell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten ermittelt, als auch konkret nach Hinweisen hierauf gesucht. Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten werden auf der Fläche ausgeschlossen.

Der Tötungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, der auch nicht planungsrelevante Vogelarten betrifft, kann durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten ausgeschlossen werden.

Aus der Gruppe der Fledermäuse sind sommerliche Einzelquartiere von Zwergfledermäusen mit abzureißendem Gebäude nicht gänzlich auszuschließen, obgleich es keine Hinweise hierauf gibt. Vorsorglich greift auch hier die Bauzeitenregelung.

Für weitere Artengruppen besteht kein geeignetes Lebensraumpotential.  
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der erheblichen Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 bzw. 3 BNatSchG sind nicht anzunehmen.

#### **7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Hauptansätze des Klimaschutzes sind zum einen die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z. B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll.

Durch die Inanspruchnahme bislang unbebauter, in der Flächennutzungsplanung der Stadt aber zum Teil bereits vorgesehener, Flächen kann einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entgegengewirkt werden. Viele öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sowie die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Bahn und Bus) sind in kurzer fußläufiger Entfernung erreichbar.

Eine Nutzung der Dachflächen für solare Anlagen zur Energie- und Stromgewinnung ist aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen möglich.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind den einschlägigen Fachgesetzen geregelt und im Rahmen der baulichen Umsetzung zu beachten, so dass hier kein Regelungsbedarf auf der Bebauungsplanebene besteht. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher von einer Festsetzung von Gebieten gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, abgesehen.

#### **7.5 Einwirkungsbereich Störfallanlagen**

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des

Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgängerrichtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen

## 8. Realisierung

### 8.1 Ver- und Entsorgung

#### 8.1.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze in der Bahnhofstraße.

#### 8.1.2 Entsorgung

##### Schmutzwasserbeseitigung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 in der Bahnhofstraße mit Weiterführung in den Mischwasserkanal Ei DN 800/1200 B entlang der östlichen Plangebietsgrenze, dort im Flurstück 432. Dieser Mischwasserkanal hat einen Anschluss an die Kläranlage Kirspenich.

##### Niederschlagwasserbeseitigung

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen. Das heißt, es soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Beim vorliegenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 "Arloff – Zur Waage" handelt es sich um ein bereits vor dem 01.01.1996 bebautes Grundstück, so dass eine wie vor beschriebene Beseitigung des Niederschlagswassers hier nicht erfolgen muss.

Somit wird auch das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation (siehe hierzu in der Schmutzwasserbeseitigung) eingeleitet.

### 8.2 Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in insgesamt in privatem Eigentum. Insofern ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.

## 9. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 95 "Arloff – Zur Waage" sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b), **das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328 und 1408), das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 08.07.2016**

**(GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert am 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376)** sowie die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.09.2020 (GV. NRW. S. 916), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.