Stadt Erftstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 (VEP)

Erftstadt-Lechenich, Frenzenstraße

- Begründung Teil A -

Städtebauliche Begründung

Stand: 24. Oktober 2017

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Vorbemerkung ... 2
1.1 Bisheriges Verfahren ... 2
1.2 Planvorgaben ... 2
1.2.1 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich ... 2
1.2.2 Regionalplan ... 3
1.2.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ... 4
1.2.4 Bebauungspläne ... 5
1.2.5 Geplante Wasserschutzzone ... 5
1.3 Erschließung des Plangebiets ... 5
2. Anlass und Ziel der Planung ... **5**
3. Begründung der Planinhalte ... 6
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 6
3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (nur VBP) ... 6
3.1.2 Bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ... 6
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 6
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Tiefgaragenflächen ... 7
3.4 Festsetzungen zum Lärmschutz (Verkehrslärm) ... 7
3.5 Erschließung und Verkehrsflächen ... 9
3.6 Ver- und Entsorgung, technische und soziale Infrastruktur ... 9
3.7 Stellplätze und Nebenanlagen, Tiefgaragenzufahrt ... 9
3.8 Regelungen zu Ein- und Ausfahrten und zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ... 9
3.9 Grünordnerische Maßnahmen ... 9
3.10 Festsetzungen zum Artenschutz, Minderung und Vermeidungsmaßnahmen ... 10
3.11 Geschützter Landschaftsbestandteil ... 10
4. Auswirkungen der Planung ... 10
4.1 Verkehr ... 10
4.2 Lärmschutz ... 19
4.2.1 Einwirkung auf das Planvorhaben ... 19
4.2.2 Auswirkung durch das Planvorhaben ... 20
4.3 Artenschutz ... 22
4.4 Naturschutz und Landschaftspflege ... 24
4.5 Klimaschutz ... 25
4.6 Wasserschutz ... 25
5. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen ... 26
5.1 Kennzeichnung ... 26
5.2 Hinweise ... 26
5.3 Empfehlungen ... 29
6. Verwirklichung der Planung ... 29
7. Kosten ... 29
8. Hinweis zum Verfahren ... 29

1. Vorbemerkung

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Betrieb „Daniel Pütz“ an der Frenzenstraße wurde 1933 als klassischer Landhandel gegründet. Das Verkaufsgebäude an der Frenzenstraße und das dahinter liegende Getreidesilo stellen noch Zeugnisse dieses klassischen Landhandels dar. Zurzeit wird auf 1000 qm Verkaufsfläche noch ein umfangreiches Sortiment für Haus- und Gartenbedarf, Gartenmöbel, Tiernahrung etc. angeboten. Zusätzlich besteht ein Lieferservice für Kaminholz und –briketts und eine Reparaturwerkstatt für Rasenmäher und andere Gartengeräte.
Der heutige Inhaber beabsichtigt altersbedingt den Betrieb aufzugeben und mangels Nachfolger die vorhandenen Gebäude einer Folgenutzung zuzuführen.

Um eine ungeordnete städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung, wie z.B. durch Etablierung eines großflächigen Einzelhandels mit einem anderen Warensortiment, zu vermeiden, soll der Standort bereits jetzt, d.h. vor der Aufgabe der Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich neu geordnet werden.

Die Eigentümergemeinschaft im Bereich des Betriebsgrundstückes „Landhandel Daniel Pütz“ hat daher ein Nutzungskonzept bestehend aus Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie und Handel entwickelt und im Jahr 2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt.

Am 26.11.2014 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erftstadt der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Projekt „Frenzenstraße“ grundsätzlich zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die entsprechenden planungsrechtlichen Schritte einzuleiten.
Der Rat der Stadt Erftstadt hat dann nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung im März und Juni 2015 am 23.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177, Erftstadt-Lechenich, Frenzenstraße beschlossen.

Der Bebauungsplan wird aufgrund des konkreten Bebauungs- und Nutzungskonzeptes als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB aufgestellt.

1.2 Planvorgaben

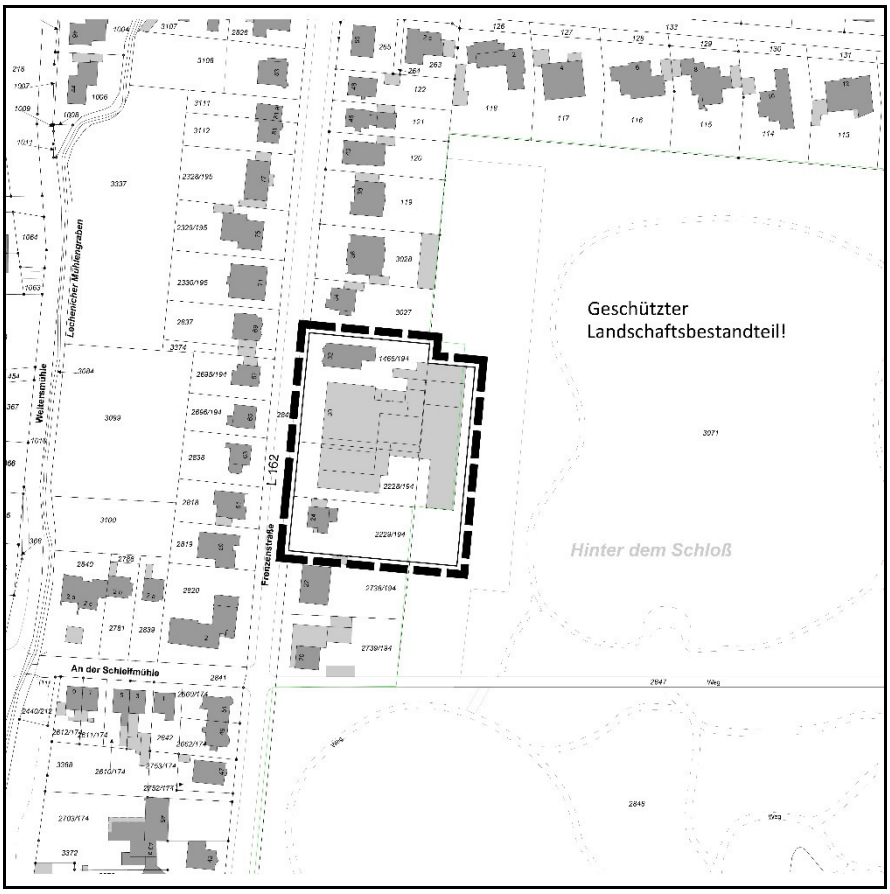
1.2.1 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Erftstadt-Lechenich östlich der Frenzenstraße. Es handelt sich um die Betriebsgrundstücke „Landhandel Daniel Pütz“ und das südlich angrenzende Wohngrundstück Frenzenstraße 24. Das Gebiet selbst ist fast vollständig bebaut. Lediglich im Garten des Hauses Frenzenstraße 24 ist ein Baumbestand vorhanden.
Die vorhandene Bebauung und Nutzung des Landhandels reicht derzeit rd. 15,0 m in die Parzelle 3071 des erweiterten Schlossparks hinein.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 umfasst konkret die Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 50, Nr. 1466/194, 2228/194, 2229/194 sowie einen Teilbereich des Flurstück 3071 (Schlosspark). Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.240 m^2.

Die genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

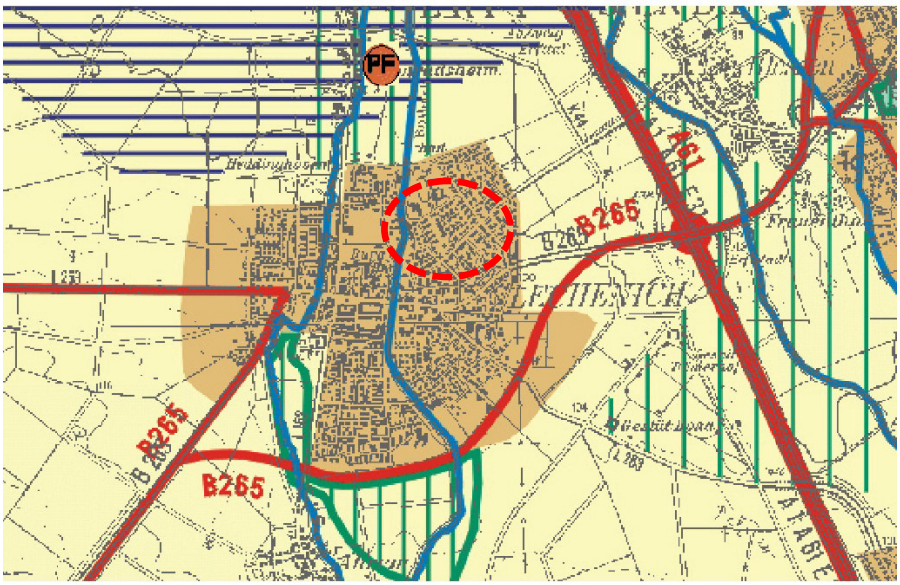
Das Flurstück Gemarkung Lechenich, Flur 50, Nr. 1466/194 ist im Norden mit dem privaten Wohnhaus (Frenzenstraße 32) des Betriebsinhabers bebaut. Diese Nutzung soll weiterhin so bestehen bleiben. Der Bereich wird daher nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).
Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) können gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) einbezogen werden.



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

1.2.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt für Lechenich und damit auch für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar.
Innerhalb der Siedlungsbereiche soll sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten.

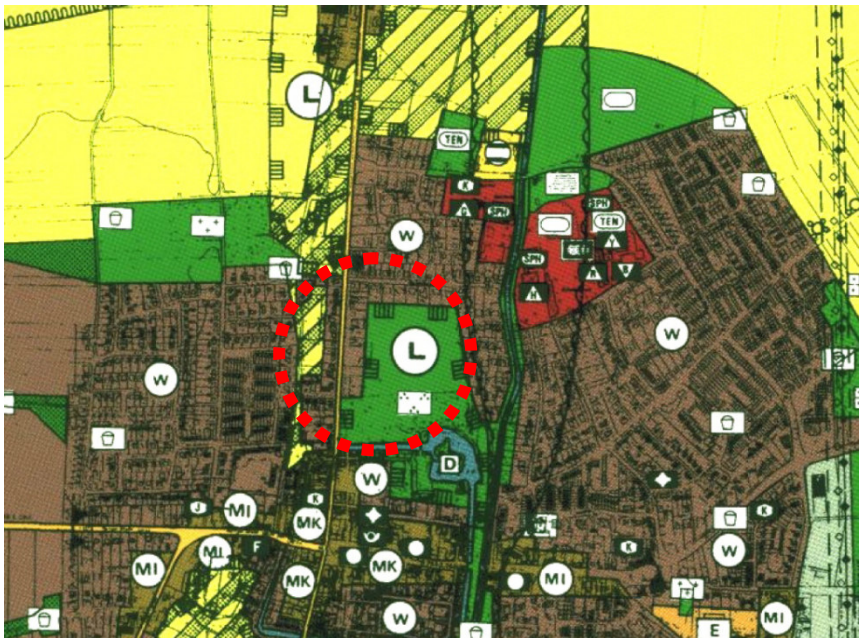


Auszug aus dem Regionalplan © Bezirksregierung Köln

1.2.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt (1999) stellt im Bereich des Plangebietes *Wohnbaufläche* und in einem kleinen Teilbereich *Parkanlage, geschützter Landschaftsbestandteil* dar.

Das Plangebiet grenzt im Bereich des Parks an den Schlosspark Lechenich, der gemäß den Festsetzungen des Landschaftsplans 5 „Erfttal Süd" als Geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-28 „Burgpark-Lechenich und nördlich angrenzende neuangelegte Parkerweiterung" dargestellt ist.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt, Stadtteil Lechenich

Für einen Teilbereich von ca. 175 qm (geplante Tiefgarage) wurde ein Antrag auf Rücknahme der Schutzfestsetzungen des Geschützten Landschaftsbestandteils gestellt.

Mit Schreiben vom 02.08.2016 hat der Rhein-Erft-Kreis gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) eine Befreiung von den Verbotsbestimmungen des § 29 Abs. 2 BNatSchG und des Landschaftsplanes 5 des Rhein-Erft-Kreises „Erfttal Süd" für die beantragte Teilfläche erteilt.

1.2.4 Bebauungspläne

Für das Gebiet bestehen keine Bebauungspläne. Derzeit wird das Gebiet nach § 34 BauGB beurteilt.

1.2.5 Geplante Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des geplanten Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim.

1.3 Erschließung des Plangebiets

Sowohl die verkehrstechnische Erschließung als auch die Ver- und Entsorgung ist über die Frenzenstraße gesichert.

2. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177, Erftstadt-Lechenich, Frenzenstraße, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der vorhandenen Gebäude des „Landhandels Pütz", Frenzenstraße 24-30, 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 die Umnutzung und Erweiterung zu ermöglichen und den bauordnungsrechtlich genehmigten großflächigen Einzelhandel abzulösen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nutzungen Wohnen, Arztpraxen, Einzelhandel, Gewerbe/Dienstleistungen und Lager/Werkstatt für den Landhandel geschaffen werden. Entgegen der ursprünglichen Planung wird der Vorhabenträger die gastronomische Nutzung auf max. 60 Gastplätze (vorher max. 100 Gastplätze) reduzieren und die Anzahl der Arztpraxen von 2 auf 3 erhöhen.

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept umfasst nun:

- Die Errichtung von max. 19 Wohneinheiten und max. 3 Arztpraxen.
- In einem eingeschossigen Baukörper zum Schlosspark hin ist eine gastronomische Nutzung mit bis zu maximal 60 Plätzen vorgesehen. Die Gastronomie erhält den Charakter einer Tagesgastronomie als Café/Bistro. Des Weiteren ist dort auch der Verkauf korrespondierender Produkte (Kaffee, Wein, Feinkost) vorgesehen.
- Zum Schlosspark hin ist eine Außengastronomie mit bis zu 40 Plätzen geplant.
  (Hinweis: Die Gastronomie wird für insgesamt (= innen und außen) 60 Plätze zugelassen. Für den Fall der Nutzung der Außengastronomie wird die entsprechende An-

zahl von Plätzen im Innenraum nicht besetzt).
- Die Zufahrt in die Tiefgarage mit mindestens 47 Stellplätzen soll über die Frenzenstraße erfolgen.
- Anstelle des gegenwärtig ansässigen Landhandels ist zukünftig nur noch ein Lager und kleine Werkstatt geplant. Zudem soll ein Einzelhandel auf einer reduzierten Verkaufsfläche angesiedelt werden.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (nur VBP)

Die bestehende bauliche Nutzung (Wohnhaus) wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.1.2 Bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Um die historische Bausubstanz zu sichern, wurde ein Nutzungskonzept entwickelt, das modernes Wohnen mit Dienstleistung und Gastronomie verbindet. Vorgesehen ist, die vorhandene prägende Baustruktur mit dem Silogebäude weitestgehend zu erhalten und durch hofbildende Neubauten, die sich zum Schlosspark öffnen, zu ergänzen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den erhaltenswerten Bestand zu sichern sowie die Umnutzung zu ermöglichen. Zum Park hin ist eine Außengastronomie vorgesehen, die sowohl vom Park aus als auch von der Frenzenstraße zugänglich ist.
Für das Plangebiet werden die vorstehend beschriebenen Nutzungen: Wohnen, Dienstleistung (Praxen), Handel, Gewerbe und Gastronomie zugelassen.
Der gegenwärtig ansässige Landhandel soll ggfs. in verkleinerter Form weitergeführt werden. Zukünftig ist nur noch ein Lager und ggfs. eine kleine Werkstatt in Haus 30 geplant, da in Zusammenhang mit dem Betrieb des Landhandels auch die Reparatur von Rasenmähern u.ä. Geräten im Gebäude erfolgen soll.
Der vorhandene und bauordnungsrechtlich genehmigte großflächige Einzelhandel wird aufgegeben. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen im Hinblick auf die Umgebungsbebauung wurde gutachterlich untersucht bzw. nachgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden, entsprechend der BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zugelassen werden zwei Vollgeschosse. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung.

Für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) wird eine GRZ von 0,6 ausgewiesen. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 GRZ werden damit überschritten.
Im Rahmen der festgesetzten GRZ kann das städtebauliche Konzept umgesetzt werden.

Die Höhenentwicklung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Für das

Silogebäude wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, da der Baukörper in der Kubatur und Optik erhalten werden soll.

Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 Abs. 1 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.

Vorliegend ist das Gebiet bereits baulich genutzt und weitgehend, bis zu rd. 80 %, versiegelt. Es ist zwar geplant einzelne Gebäude (Lager) zurückzubauen, demgegenüber soll der prägnante Gebäudebestand, hier insbesondere das Silogebäude, baulich sinnvoll abgerundet und einer Folgenutzung zugeführt werden. Das vorliegende städtebauliche Konzept, mit einer Öffnung zum Schlosspark, stellt für den gewerblich vorgeprägten Standort eine qualifizierte planerische Lösung dar und berücksichtigt die herausgehobene Situation.
Der Bebauungsplan verfolgt die im Sinne des Bodenschutzes und der Nutzung vorhandener Infrastruktur zugrunde liegende Zielvorstellung der Innenentwicklung, wobei im vorliegenden Fall, durch den teilweisen Abriss, keine zusätzliche Verdichtung mit baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche erfolgt.

Für die Errichtung von Tiefgaragen wird eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen. Dies ermöglicht einen hohen Anteil der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen.
Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Anforderungen, die durch das Maß der Nutzung berührt werden können, beziehen sich dabei insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten. Aufgrund der geringen Überschreitung der Nutzungsmaße, der angrenzenden Parkfläche und grünordnerischen Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszuschließen.
Die Begrünung der Tiefgarage sowie die geplanten Dachbegrünungen stellen eine Kompensation für die erhöhte Dichte dar. Gleichzeitig wird die Freiflächennutzung im Gebiet selbst aufwertet. Das in der Substratschicht gespeicherte Niederschlagswasser wird wieder im Gebiet verdunstet. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-)Lebensraum von Vögeln.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Tiefgaragenflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Fläche, die mit einer Tiefgarage unterbaut werden darf, werden durch zeichnerische Festsetzung definiert.

3.4 Festsetzungen zum Lärmschutz (Verkehrslärm)

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm auf der Frenzenstraße vorbelastet. Zur Abschätzung der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen (hier vorrangig Wohnen) mit den umgebenden Nutzungen (Verkehr) wurde eine schalltechnische Betrachtung vorgenommen (Ingenieurge-

sellschaft Dr.-Ing. Fischbach mbH, Erftstadt).

Danach sind für die der Frenzenstraße zugewandten Fassaden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45/40 dB(A) in der Nacht werden an den zur Straße orientierten Fassadenbereichen überschritten.
Durch die Festsetzung von im Folgenden beschriebenen Maßnahmen zum Schallschutz (Lärmpegelbereiche) kann diesem entgegen gewirkt werden:

Anhand der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im konkreten Einzelfall (im nach geschalteten Baugenehmigungsverfahren) aus den Tabellen 8 – 10 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abgeleitet werden. Unter Kenntnis der genauen Raumkonfiguration (Raumart, Raumgröße, verwendete Baukonstruktion) des jeweiligen Bauvorhabens ergibt sich weitergehend das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß für die einzelnen Teilflächen der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach usw.).

Die folgende Tabelle zeigt die Einstufung in Lärmpegelbereiche.

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

	Raumarten		
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
	in dB(A)	erf. R´w, res des Außenbauteils in dB	
I	≤ 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	**61 - 65**	**35**	**30**
IV	**66 - 70**	**40**	**35**
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	**	50

** soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist*
*** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit*

Die Lärmpegelbereiche I und II sind bei Neubauten allgemein nur von untergeordneter Bedeutung. Auch der Lärmpegelbereich III bedingt bei Neubauten von Wohnräumen nur leicht erhöhte Anforderungen. Festgesetzt werden die im Gebiet vorkommenden Lärmpegelbereiche III und IV.

Die Festsetzung von "aktiven" Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle – hier die Frenzenstraße – etwa durch Lärmschutzanlagen kommt insbesondere aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage, da damit der Charakter des Straßenzuges zerstört würde.

3.5 Erschließung und Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden keine öffentlichen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung festgesetzt. Das Gebiet ist von der Frenzenstraße erschlossen.
Die geplante fußläufige Verbindung von der Frenzenstraße zum Schlosspark liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Zugänglichkeit des Schlossparks für die Öffentlichkeit über diese Wegeverbindung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag verankert.

3.6 Ver- und Entsorgung, technische und soziale Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Strom ist über vorhandene Anlagen in den umliegenden Straßen gesichert.
Da es sich um die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen handelt, muss Niederschlagswasser nicht nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) i.V.m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) versickert werden. Das Regenwasser soll in den vorhandenen Kanal in der Frenzenstraße geleitet werden.

3.7 Stellplätze und Nebenanlagen, Tiefgaragenzufahrt

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist vorwiegend in einer Tiefgarage vorgesehen. Insgesamt sind mindestens 47 Stellplätze in der Tiefgarage geplant. Ebenerdig sind insgesamt 9 Stellplätze geplant bzw. teilweise bereits vorhanden.

3.8 Regelungen zu Ein- und Ausfahrten und zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen Mindestsichtfelder für wartepflichtige Kraftfahrzeuge eingehalten werden. Die Sichtfelder müssen zwischen 0,80 und 2,50 Meter Höhe von Sichthindernissen wie parkenden Fahrzeugen oder Bewuchs freigehalten werden.
Im Bebauungsplan werden die jeweiligen Sichtdreiecke dargestellt. Innerhalb dieser Sichtfelder sind zur Frenzenstraße (L 162) jegliche baulichen Anlagen, die ein Sichthindernis darstellen können nicht zulässig.
Anpflanzungen, Sichtschutzzäune und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Bäume und Hecken sind so zurückzuschneiden, dass die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindert wird.

3.9 Grünordnerische Maßnahmen

Entlang der zum Park orientierten Gebäudeflucht ist eine mindestens 1m breite, 0,8 m hohe und 50 m lange Schnitthecke mit einer heimischen und standortgerechten Gehölzart zu pflanzen. (vgl. Pflanzliste *Gehölzarten der potenziell natürlichen Vegetation im Anhang zum Umweltbericht*).
Zur Abgrenzung des Schlossparks ist in die o.g. Schnitthecke eine Toranlage in einer denkmalverträglichen Form zu integrieren und mit einem Drehkreuz (Notausgang nach Schließung des Parks) zu versehen.
Zum Ausgleich der Eingriffe in die bestehenden Gehölzbestände ist die östlich des Bauvorhabens angrenzende Obstwiese auf dem Flurstück 3071, Flur 50, Gem. Lechenich mit zehn landschaftstypischen Obstbaumhochstämmen regionaler Sorten zu ergänzen. (vgl. Pflanzliste *Auswahl an heimischen alten Obstsorten im Anhang zum Umweltbericht*).

Die Oberkante der Tiefgarage muss außerhalb des Flurstücks 2229/194, Gemarkung Lechenich, Flur 50, also innerhalb des bisherigen Geschützten Landschaftsbestandteils (GLB), dem Niveau des Urgeländes entsprechen. Nicht überbaute Bereiche der Tiefgarage sind im Bereich des Flurstücks 2229/194 mit kulturfähigem Bodensubstrat zu überdecken und als Grünfläche anzulegen.

Nach Beendigung der Abriss- und Bauarbeiten ist der beanspruchte Übergangsbereich zum Schlosspark landschaftsgerecht wieder herzustellen. Dabei sind alle vegetationslosen Bereiche wieder zu Rasen- oder zu Wiesenflächen zu entwickeln.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Beendigung der Bauarbeiten umzusetzen. Die Pflanzungen sind durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Wildverbiss zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.10 Festsetzungen zum Artenschutz, Minderung und Vermeidungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die sich vorwiegend auf den geschützten Landschaftsbestandteil beziehen. Ebenso werden Festsetzungen zum Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und zur ökologischen Baubegleitung getroffen.

Auf die Ausführungen unter den Punkten 4.3 und 4.4 wird hingewiesen.

3.11 Geschützter Landschaftsbestandteil

Der östliche Bereich des Plangebietes liegt gemäß den Festsetzungen des Landschaftsplan 5 innerhalb des Geschützten Landschaftsbestandteils 2.4-28 „Burgpark Lechenich und nördlich angrenzende neuangelegte Parkerweiterung". Die Grenze des geschützten Landschaftsbestandteiles ist in der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) nachrichtlich dargestellt. Die im geschützten Landschaftsbestandteil liegenden Flächen werden als „Private Grünfläche“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als private Grünfläche, da auf diesen Streifen Abstandsflächen entfallen und der gesamte Schlosspark, obwohl öffentlich zugänglich, in Privatbesitz ist.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung IVV GmbH & Co. KG, Aachen) wurden die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz bzw. die angrenzenden Knoten durch das geplante Bauvorhaben Frenzenstraße 24 bis 30 in Erftstadt-Lechenich untersucht.

Im **Analyse-Null-Fall 2015** ist die Frenzenstraße gegenwärtig mit rund 6.300 Kfz im durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) belastet. Dies ist eine übliche, unkritische Belastung einer innerörtlichen Landesstraße.
In der Spitzenstunde weist die Frenzenstraße eine Belastung von rund 600 Kfz im Querschnitt auf.

Die Frenzenstraße verbindet die Kommunen Kerpen mit Euskirchen über Gymnich, Konradsheim, Lechenich und Friesheim.
Neben der Kfz-Belastung zeigt sich ein relativ hohes Radverkehrsaufkommen auf der Frenzenstraße. Hochgerechnet auf einen durchschnittlichen Tag des Jahres im Radverkehr ergeben sich im Querschnitt Verkehrsstärken von rund 150 Radfahrenden. An einem trockenen Tag während der Radverkehrssaison nutzen bis zu 310 Radfahrende die L 162 Frenzenstraße.

Im **Analyse-Mit-Fall 2015** sind insgesamt 19 Wohneinheiten (17 neue, 2 bestehende) und 2 Arztpraxen geplant. Im Erdgeschoss ist eine gastronomische Nutzung mit maximal 100 Plätzen vorgesehen.

Die Zufahrt in die Tiefgarage mit mindestens 47 Pkw-Stellplätzen soll über die L 162 Frenzenstraße erfolgen. Ebenerdig sollen 9 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen, davon 4 in Längsaufstellung entlang der L 162 Frenzenstraße (Stand Mai 2017). Hierdurch sollen Konfliktsituationen mit Radfahrenden verringert/vermieden werden.

Der gegenwärtig ansässige Einzelhandel in Haus 30 wird eingestellt (nur noch Lager und eine kleine Werkstatt in Haus 30), ein Einzelhandel soll auf einer reduzierten Verkaufsfläche angesiedelt werden.

Der Lkw-/ Anlieferverkehr soll ausschließlich ebenerdig abgewickelt werden, eine Einfahrt in die Tiefgarage ist für Lkw nicht zulässig.

Die Müllentsorgung erfolgt zur Frenzenstraße bzw. die Mülltonnen (Wertstofftonnen) werden am Abholtag an der Frenzenstraße bereitgestellt. Ein Befahren des Grundstücks 24-30 mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet wird im Verkehrsgutachten der Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung IVV GmbH & Co. KG, Aachen (überarbeiteter Abschlussbericht vom 01.06.2017) prognostiziert mit:

- **Wohnnutzung –**
  - ⇨ 48 Bewohner (19 WE)
  - ⇨ bei einem MIV-Anteil von 65 %, einem Besetzungsgrad von 1,5 Personen/Pkw und max. 1,65 Wegen pro Richtung (3,3 Wege / 2 Richtungen)
  - ⇨ max. 34 tägliche Kfz-Fahrten, jeweils im Quell- und Zielverkehr, also **max. 68 tägliche Kfz-Fahren** im Quell- und Zielverkehr.

- **Einzelhandel –** 120 m² Verkaufsfläche
  - ⇨ max. 34 Kunden/Werktag
  - ⇨ bei 80% MIV-Anteil und Besetzungsgrad 1,2
  - ⇨ max. 23 tägliche Kfz-Fahrten, jeweils im Quell- und Zielverkehr, also **max. 46 tägliche Kfz-Fahrten** im Quell- und Zielverkehr.

- **Gastronomie –** max. 100 Plätze
  - ⇨ Belegung 35% = 35 Personen je Stunde (350 Kunden/Tag)
  - ⇨ 10 h Betriebszeit

- ⇨ bei einem MIV-Anteil von 80 % und einem Pkw-Besetzungsgrad von 2 Personen/Pkw
- ⇨ max. 140 tägliche Kfz-Fahrten, jeweils im Quell- und Zielverkehr, also **max. 280 tägliche Kfz-Fahrten** im Quell- und Zielverkehr.

- **Arztpraxen –** 120 Patienten/Tag
  - ⇨ 10 h Öffnungszeit/Tag
  - ⇨ bei einem MIV-Anteil von 75 % und einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,1 Personen/Pkw
  - ⇨ max. 82 tägliche Kfz-Fahrten, jeweils im Quell- und Zielverkehr, also **max. 164 tägliche Kfz-Fahrten** im Quell- und Zielverkehr.

- **Beschäftigte -** Insgesamt max. 12 Beschäftigte für Einzelhandel, Gastronomie und Arztpraxen
  - ⇨ max. 10 tägliche Kfz-Fahrten, jeweils im Quell- und Zielverkehr, also **max. 20 tägliche Kfz-Fahrten** im Quell- und Zielverkehr.

- **Anliefer-/Güterverkehr**
  - ⇨ Nach Ver_Bau ergeben sich aus insgesamt 12 Beschäftigten täglich max. 3 Lkw-Fahrten, jeweils im Quell- und Zielverkehr, also **max. 6 Lkw-**Fahrten im Quell- und Zielverkehr

Diese Verkehrsprognose beruhte auf einer Annahme von 2 Arztpraxen und einer Gastronomie mit max. 100 Plätzen. Nachdem der Vorhabenträger nunmehr 3 Arztpraxen plant und die Gastronomie auf max. 60 Plätze reduziert hat, hat der Gutachter das Verkehrsaufkommen wie folgt neu berechnet; die Berechnung der Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung IVV GmbH & Co. KG, Aachen, ist im Nachtrag vom 24.10.2017 zum Verkehrsgutachten dargestellt, wobei bei dem für die Nutzungen Einzelhandel, Gastronomie und Arztpraxen prognostizierten Verkehrsaufkommen der Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr jeweils bereits eingerechnet ist:

- **Wohnnutzung –**
  - ⇨ max. 34 tägliche Kfz-Fahrten, jeweils im Quell- und Zielverkehr, also **max. 68 tägliche Kfz-Fahren** im Quell- und Zielverkehr.

- **Einzelhandel –** 120 m² Verkaufsfläche.
  - ⇨ max. 26 tägliche Kfz-Fahrten, jeweils im Quell- und Zielverkehr, also **max. 52 tägliche Kfz-Fahrten** im Quell- und Zielverkehr

- **Gastronomie –** max. 60 Plätze
  - ⇨ max. 87 tägliche Kfz-Fahrten, jeweils im Quell- und Zielverkehr, also **max. 174 tägliche Kfz-Fahrten** im Quell- und Zielverkehr.

- **Arztpraxen –** 180 Patienten/Tag
  - ⇨ max. 138 tägliche Kfz-Fahrten, jeweils im Quell- und Zielverkehr, also **max. 276 tägliche Kfz-Fahrten** im Quell- und Zielverkehr.

Nach den Berechnungen des Gutachters beträgt das zukünftige Verkehrsaufkommen max. **570 Kfz-Fahrten** im Quell- und Zielverkehr. Im Vergleich zu heute (72 Fahrten je Richtung = 144 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr) ergeben sich Mehrbelastungen von rund 213 Pkw je Tag und Richtung.
Das Verkehrsmodell weist eine Mehrbelastung von 100 Kfz in Richtung Dimerzheim/Gymnich aus. Richtung Erftstadt-Lechenich sind keine Mehrbelastungen zu verzeichnen. Die Differenz zu der berechneten Mehrbelastung von 213 Kfz je Richtung ergibt sich aus Verlagerungseffekten in das umliegende Straßennetz.
Im Fazit sind keine nennenswerten Änderungen in den Leistungsfähigkeiten der Straßen und Knoten im Umfeld zu erwarten.

Das Verkehrsmodell aus der Untersuchung Regionaltangente des Rhein-Erft-Kreises aus 2016 zeigt keine signifikanten Veränderungen der Verkehrsbelastungen im Bereich L 162 Frenzenstraße bis 2030.

Tiefgaragenausfahrt / Blendwirkung
Blendwirkungen durch die Scheinwerfer von ausfahrenden Fahrzeugen aus der Tiefgarage auf der dem Objekt gegenüberliegenden Straßenseite sind nicht gänzlich zu vermeiden und in gewissem Umfang und entsprechender Entfernung (ca. 25m) auch hinzunehmen (s.a. VG Köln, Beschluss v. 14.08.2012 – 2 L 964/12).
In vorliegenden Fall scheiden bauliche Maßnahmen im Zufahrtsbereich der Tiefgarage aus, da der Landesbetrieb Straßen.NRW diesen aus Sicherheitsgründen (Einschränkung des Sichtbereichs) nicht zustimmen wird.

Gemäß dem gemeinsamen Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz und des nordrheinwestfälischen Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 11.12.2014 sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß § 22 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
Eine für Anlagenbetreiber und Überwachungsbehörden gleichermaßen bundesweit rechtsverbindliche Klärung der Frage, wann Lichtimmissionen als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind, existiert nicht.

Anhand der Vorhabenplanung wurde von der Lichtdesign GmbH am 31.05.2017 ein Immissionsprognosegutachten erstellt, da die Ausführung der Tiefgaragenausfahrt planerisch soweit festgelegt ist, dass eine Berechnung der Immissionswerte durchgeführt werden kann.
Die dafür nötigen lichttechnischen Vorgaben für die Frontscheinwerfer sind in der ECE-Regelung 20 für H4-Scheinwerfer festgelegt.

<u>Die Immissionsprognose der Lichtdesign GmbH kommt zu folgendem Ergebnis:</u>
Wenn ein Kraftfahrzeug mit eingeschaltetem Abblendlicht die Tiefgaragenausfahrt der geplanten Neubebauung Frenzenstraße 24-30 in Lechenich befährt, werden die der Frenzenstraße zugewandten Fenster des Hauses 63 für 3 bis 5 Sekunden mit Lichtimmissionen

beleuchtet, die in ihrer Höhe die zulässigen Werte des zurzeit gültigen Erlasses „Lichtimmissionen, Messung und Verminderung“ gern. RdErl. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz - V-58800.4.11 - und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr - VI.1 - 850 - v. 11.12.2014 6-22 Uhr und 22-6 Uhr überschreiten. In Ermangelung eines in der Verordnung angegeben Bewertungsverfahrens für solche kurzen und aperiodischen Lichtimmissionen, kann in Abschätzung der Störwirkung der Lichtimmissionen im vorliegend zu beurteilenden Einzelfall jedoch festgestellt werden, dass diese aperiodisch auftretenden Lichtimmissionen aufgrund ihres nur kurzzeitigen Auftretens für das gegenüber der Tiefgaragenausfahrt liegende Haus 63 objektiv keine Beeinträchtigung darstellen, mindestens jedoch hinnehmbar sind. Die Häuser 61 und 65 sind durch die Lichtimmissionen von aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeugen gar nicht betroffen.

Aus der Tiefgarage herausfahrende Fahrzeuge verursachen nur kurzzeitige Lichtimpulse, und man darf davon ausgehen, dass solch kurzzeitigen Lichtimmissionen, auch nach 22:00 Uhr, wenn z.B. Gäste die Gastronomie verlassen, als weniger störend empfunden werden als andauernde oder periodisch wiederkehrende Lichtimmissionen.

Falls diese kurzen Lichtimpulse individuell als störend empfunden werden, können sie durch folgende Maßnahmen verhindert werden:

- Schließen der Fensterläden von Haus 63 nach Einbruch der Dunkelheit.
- Befahren der Tiefgaragenausfahrt nur mit Begrenzungslicht und Einschalten des Abblendlichts erst nach Erreichen des Straßenniveaus am Ende der Rampe.
  Dies kann durch folgende Maßnahmen erreicht werden:
  - Anbringen eines Hinweisschilds, das die Rampe der Tiefgaragenausfahrt nur mit Begrenzungslicht befahren werden darf.
  - Um zu verhindern, dass Fahrzeuge mit automatisch eingeschaltetem Abblendlicht die Rampe befahren, sollte die Tiefgaragenausfahrt so hell beleuchtet werden, dass die Automatik das Abblendlicht wieder ausschaltet.
- Verschließen der Tiefgaragenausfahrt während der Dunkelheit durch ein Rolltor, das sich bei der Anfahrt eines Fahrzeugs auf die Rampe öffnet. Hierdurch wird auch vermieden, dass eine helle Beleuchtung der Tiefgaragenausfahrt ihrerseits selbst unzulässige Lichtimmissionen erzeugt.

Im Immissionsprognosegutachten der Lichtdesign GmbH wird darauf hingewiesen, dass bei den Berechnungen der Lichtimmissionen die Abschattungswirkung eines großen, immergrünen Nadelbaums, der die gesamte Ostfassade des Hauses 63 bedeckt, nicht berücksichtigt wurde. Der Gutachter weist darauf hin, dass dieser Nadelbaum und die verschließbaren Fensterläden einen zusätzlichen Schutz vor Lichtimmissionen bieten. Nach der Rechtsprechung zur Problematik der von Tiefgaragennutzungen ausgehenden Lichtimmissionen ist es den Anliegern regelmäßig zumutbar, selbst geeignete Abschirmmaßnahmen zu ergreifen.

Da das Gutachten der Lichtdesign GmbH vom 31.05.2017 bei der Beurteilung der Blendwirkungen die Anzahl der aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeuge nicht berücksichtigt, hat der Vorhabenträger ein weiteres Gutachten der DEKRA Automobil GmbH – Industrie, Bau und Immobilien, Bielefeld, vom 23.10.2017 eingeholt. Die Lichtemissionen der Scheinwerfer wurden gemäß Regelung Nr. 112 der Wirtschaftskommission der Vereinten Nationen von

europa (UN/ECE) sowie typischen Iso-Lux-Diagrammen für KFZ-Scheinwerfer (Bilux-Scheinwerfer; H4-Scheinwerfer und Ellipsiod-Scheinwerfer) beurteilt.

Die Immissionsprognose der DEKRA Automobil GmbH kommt zu folgendem Ergebnis:
Der Immissionsrichtwert k wird für die nach Tabelle 2 der Lichtrichtlinie maßgeblichen Zeiträume nicht überschritten, wenn bei einer Umgebungsleuchtdichte im Bereich der Tiefgaragenausfahrt (Radius von 5 m um die Scheinwerfer der ausfahrenden Fahrzeuge) von mindestens 10cd/m² nicht mehr als die nachfolgende Anzahl von Fahrzeugen pro Stunde aus der Tiefgarage ausfahren:

- Beurteilungszeitraum 06.00 – 20.00 Uhr: max. 27 Fahrzeuge
- Beurteilungszeitraum 20.00 – 22.00 Uhr: max. 18 Fahrzeuge
- Beurteilungszeitraum 22.00 – 06.00 Uhr: max. 9 Fahrzeuge

Während der Tageshelligkeit ist keine Blendwirkung durch KFZ-Scheinwerfer gegeben; die vorstehende maximale Anzahl der aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeuge gilt nur für die Dunkelstunden.

Nach den aufgrund der veränderten Nutzungen erfolgten Berechnungen der Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung IVV GmbH & Co. KG, Aachen, vom 24.10.2017 wird eine gesamte Anzahl von pro Stunde aus der Tiefgarage durchschnittlich ausfahrenden Fahrzeugen wie folgt prognostiziert:

- Beurteilungszeitraum 06.00 – 20.00 Uhr: max. 19 Fahrzeuge
- Beurteilungszeitraum 20.00 – 22.00 Uhr: max. 16 Fahrzeuge
- Beurteilungszeitraum 22.00 – 06.00 Uhr: max. 1 Fahrzeug

Für die Spitzenstunden, d. h. die Stunden mit der höchsten Anzahl von aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeugen, werden vom Gutachter folgende Anzahlen prognostiziert:

- Beurteilungszeitraum 06.00 – 20.00 Uhr: max. 24 Fahrzeuge
- Beurteilungszeitraum 20.00 – 22.00 Uhr: max. 16 Fahrzeuge
- Beurteilungszeitraum 22.00 – 06.00 Uhr: max. 2 Fahrzeuge

Die vorstehenden Berechnungen stellen ein Worst-Case Szenario dar, bei dem die ebenerdigen Stellplätze nicht berücksichtigt sind, d. h. es wird unterstellt, dass der gesamte Ziel- und Quellverkehr die Tiefgarage nutzt. In der Praxis kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Kunden des Einzelhandels, Patienten der Arztpraxen und Gäste der Gastronomie bevorzugt die ebenerdigen Stellplätze nutzen und sich die Ausfahrten aus der Tiefgarage entsprechend verringern werden.

Die prognostizierte Anzahl der aus der Tiefgarage durchschnittlich und während der Spitzenstunden pro Stunde ausfahrenden Fahrzeuge liegt damit – vor allem während der Nachtstunden von 22.00 bis 06.00 Uhr – unter der maximalen Anzahl von Fahrzeugen, deren Überschreitung zu einer Überschreitung des Blendwerts k führen würde.

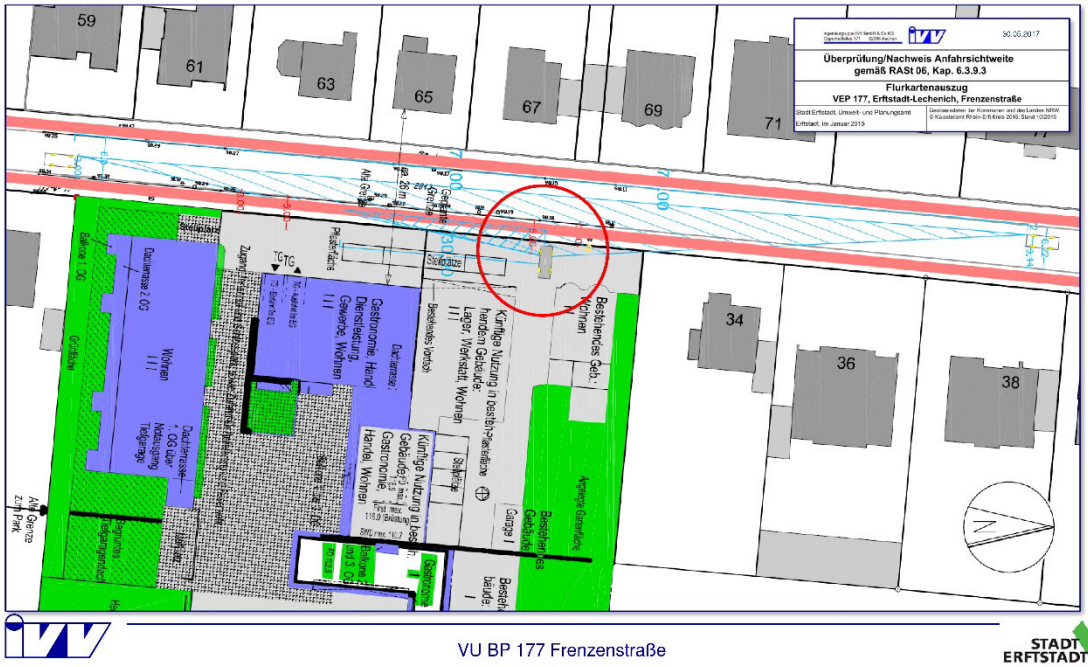
Sichtfelder:
An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen Mindestsichtfelder für wartepflichtige Kraftfahrzeuge eingehalten werden. Die Sichtfelder müssen zwischen 0,80 und 2,50 Meter Höhe von Sichthindernissen wie parkende Kfz oder Bewuchs freigehalten werden.
Beim vorliegenden Vorhaben relevant ist das Anfahrsichtfeld für einen wartenden Kraftfahrer in den drei ausgewiesenen Ausfahrten. Wartet der Kraftfahrer auf kreuzende Kfz der übergeordneten Frenzenstraße, beträgt der Abstand von der Fahrerposition aus zur Fahrbahn unter Berücksichtigung des Fuß-/Radwegs 5,00 Meter, bis zur Mitte des kreuzenden Radverkehrs 3,0 Meter.
Des Weiteren sind die zulässige Geschwindigkeit auf der Frenzenstraße (50 km/h) und die Straßenlängsneigung (etwa 0 Prozent) zu berücksichtigen.

Aus den vorangegangenen Eckwerten ergibt sich eine Schenkellänge (Sichtfeldbreite) zum bevorrechtigten Kfz-Verkehr von l=70,00 Meter. Bei bevorrechtigten Radfahrenden beträgt die Schenkellänge l=30,00 Meter (richtungsbezogen).

Die erforderlichen Sichtfelder wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung überprüft und in die Planzeichnung aufgenommen.

Ergebnis Ausfahrt 1, Hausnummer 30/32:
Sowohl das Sichtdreieck zum bevorrechtigten Kfz-Verkehr auf der Frenzenstraße als auch das Sichtdreieck zum bevorrechtigten Radverkehr schneiden die Stellplätze in Längsaufstellung vor dem Gebäude Nr. 30 nicht.

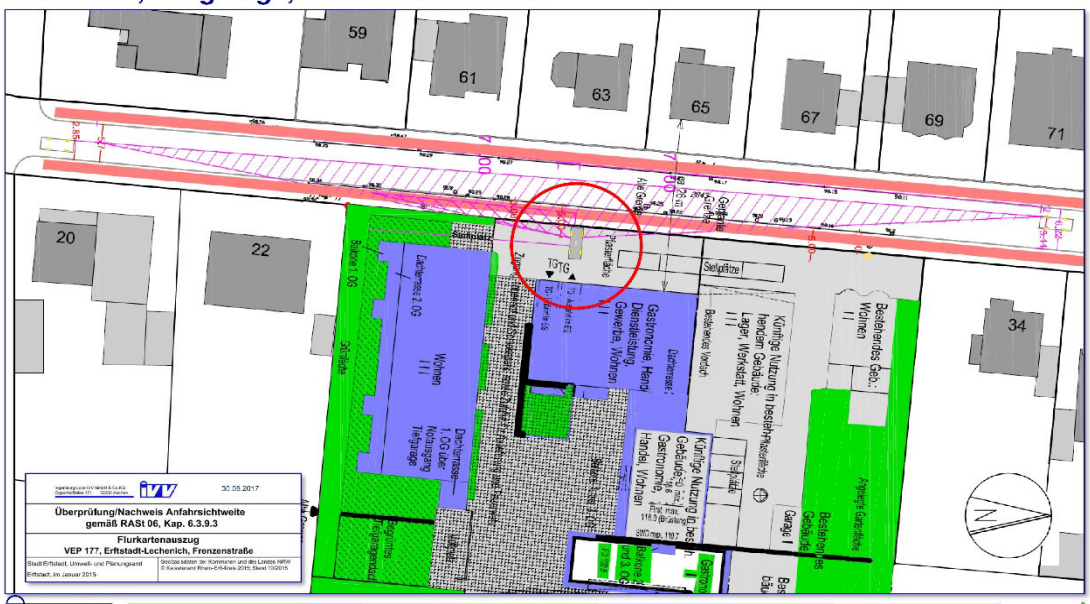
Ausfahrt 1, Hausnummer 30/32



Ergebnis Ausfahrt 2, Tiefgarage und Innenhof, Hausnummer 24/30:
Sowohl das Sichtdreieck zum bevorrechtigten Kfz-Verkehr auf der Frenzenstraße als auch das Sichtdreieck zum bevorrechtigten Radverkehr schneiden die 4 Stellplätze in Längsaufstellung vor dem Gebäude Hausnummer 30 nicht.

Jedoch schneiden sie den Eckbereich des Grundstücks Frenzenstraße 24. Eine Bepflanzung/Umzäunung ist hier nur bis zu einer Höhe von 80cm zulässig.

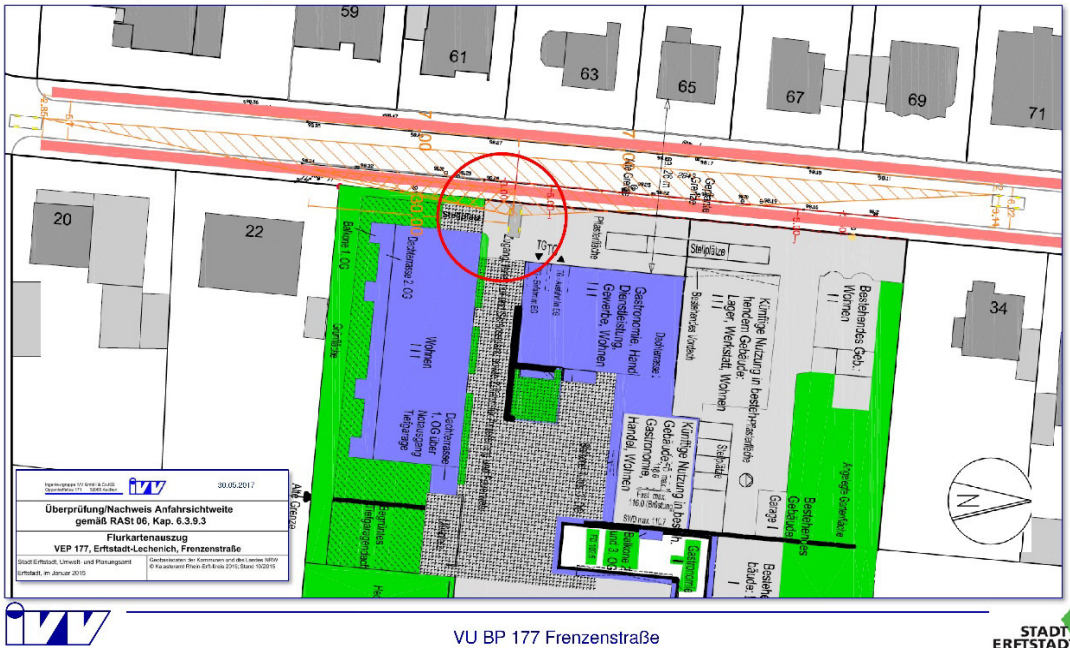
Ausfahrt 2, Tiefgarage, Hausnummer 24/30



VU BP 177 Frenzenstraße

Ergebnis Ausfahrt 3, Innenhof, Hausnummer 24/30:
Sowohl das Sichtdreieck zum bevorrechtigten Kfz-Verkehr auf der Frenzenstraße als auch das Sichtdreieck zum bevorrechtigten Radverkehr schneiden die 4 Stellplätze in Längsaufstellung vor dem Gebäude Hausnummer 30 nicht. Jedoch schneiden sie den Eckbereich des Grundstücks Frenzenstraße 24 und den dort geplanten Stellplatz.

Ausfahrt 3, Innenhof, Hausnummer 24/30



VU BP 177 Frenzenstraße

Gesamtergebnis für das Bauvorhaben:
Für die Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder müssen Restriktionen im Eckbereich des Grundstücks Frenzenstraße 24 eingehalten werden. Eine Bepflanzung/Umzäunung ist hier nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Eine Realisierung des dort geplanten Stellplatzes ist zulässig, wenn dieser um mindestens 40 cm von der Frenzenstraße weg nach hinten versetzt oder die Breite der Stellfläche entsprechend reduziert wird. Die 4 ebenerdigen Stellplätze in Längsaufstellung vor dem Gebäude Hausnummer 30 können wie geplant umgesetzt werden. Der Seitenabstand der Stellplätze in Längsaufstellung zum Radweg soll mind. 1,50m betragen, um Konflikte mit dem Ruhenden Verkehr zu vermeiden.

Zufahrt zur Tiefgarage (Linksabbieger)
Es wurde gutachterlich untersucht, ob für das prognostizierte Verkehrsaufkommen eine Linksabbiegerspur auf der L 162 Frenzenstraße zur Tiefgarage notwendig ist.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Linksabbiegerspur nicht erforderlich ist, da die Verkehrsqualität für alle Verkehrsströme auf der der L 162 Frenzenstraße sowie den Rechtsabbiegerstrom (Ausfahrt Tiefgarage Frenzenstraße 24-30) die Qualitätsstufe A („sehr gut“) ausweist.
Für den Linksabbiegerstrom auf der L 162 Frenzenstraße aus Richtung Dimerzheim/Gymnich wird nach dem Verkehrsgutachten eine Rückstaulänge (= benötigte Aufstell-

fläche) von 0 (Null) Pkw-Einheiten ausgewiesen. Eine gesonderte Aufstellfläche ist demnach nicht notwendig.

Ein Linksabbiegen in die geplante Zufahrt Tiefgarage ist selbst in der Spitzenstunde und somit jederzeit ungehindert möglich.
Auch das Rechtsabbiegen in die Tiefgarage ist jederzeit ungehindert möglich.

Fazit:

- Das geplante Bauvorhaben verursacht insgesamt rund 426 zusätzliche Fahrzeugbewegungen pro Tag (213 Kfz je Richtung) auf der Frenzenstraße im Vergleich zum Status Quo (72 Kfz je Richtung).
- Diese Mehrbelastung ist mit dem vorhandenen Straßenquerschnitt konfliktfrei zu bewältigen. Auf die benachbarten Knoten sind keine negativen Einflüsse zu erwarten.
- Eine Linksabbiegerspur ist nicht erforderlich, da ein Linksabbiegen in die geplante Zufahrt Tiefgarage jederzeit ungehindert möglich ist. Nach Umsetzung des Vorhabens kann ordnungsrechtlich geprüft werden, ob eine Ausweitung des Halteverbotes auf den Bereich Hausnummer 61-67 unerwartet notwendig ist.
- Eine weitere Querungshilfe im Bereich des Vorhabens ist nicht notwendig. Die bereits vorhandenen Querungshilfen im nahen Umfeld sind ausreichend, um durch das Vorhaben generierte Fußgängerströme umwegefrei vom/zum Zielort L 162 Frenzenstraße 24-30 zu führen.
- Für die Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder müssen keine Stellplätze entfallen.
- Für das im Zielverkehr zu erwartende Verkehrsaufkommen von 285 Kfz am Tag stehen in der Tiefgarage und ebenerdig insgesamt mindestens 56 Parkplätze zur Verfügung. Nach der Berechnung des Parkraumbedarfes müssen mindestens 38 Parkplätze vorhanden sein.

4.2 Lärmschutz

4.2.1 Einwirkung auf das Planvorhaben

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. Dabei sind vorrangig nur die direkt zur Frenzenstraße hin ausgerichteten Gebäudefassaden einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt.
Entsprechend der Einstufung des Untersuchungsgebietes als Wohngebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Straßenverkehr von 55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts teilweise überschritten. Ermittelt wurden die Lärmpegelbereiche I bis IV.
Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, für die die Lärmpegelbereiche I und II gemäß DIN 4109 ermittelt wurden, ist eine Einhaltung der entsprechenden Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile bereits durch die Bestimmungen anderer Vorschriften (z.B. Energieeinsparverordnung) gegeben. In der Regel gilt dies auch für den Lärmpegelbereich III, sofern die Raumgeometrien aus Schallschutzsicht nicht zu ungünstig und die Fensterflächenanteile zu hoch sind. Im Bereich der Westfassaden liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel an der Untergrenze des Lärmpegelbereichs IV. Um hier die Anforderung an das resultierende Schalldämm-Maß einzuhalten, sollten die Fenster mindestens der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 mit einem bewerteten Mindestbauschalldämm-Maß R'W >= 35 dB entsprechen. Maßgeblich sind hier aber die Nachweise zum baulichen Schallschutz

des Bauvorhabens, die durch einen Sachverständigen aufzustellen bzw. zu prüfen sind.



Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Ingenieurgesellschaft Fischbach mbH)

4.2.2 Auswirkung durch das Planvorhaben

Für die im Zuge des Umbaus der vorhandenen Bebauung im Bereich Frenzenstraße 24 bis 30 in Erftstadt-Lechenich geplante Errichtung einer Gaststätte mit Außengastronomiebereich wurden die zu erwartenden Schallemissionen und -immissionen im Rahmen einer Schallimmissionsprognose untersucht .
Dabei wurden konservative Berechnungsansätze gewählt, so dass die ermittelten Beurteilungspegel eher zu hoch als zu niedrig ausfallen (beispielsweise wurde eine durchgehende vollständige Belegung aller Sitzplätze im Innen- und Außengastronomiebereich unterstellt). Bei den Berechnungen wurden sowohl die für Sonn- und Feiertage geltenden Ruhezeitenzuschläge als auch Impulszuschläge für Kommunikationsäußerungen berücksichtigt.

Die unter Berücksichtigung des anlagenbezogenen Verkehrs rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionspunkten im Umfeld der geplanten Gaststätte sind nachfolgend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm gegenübergestellt.

Tabelle 1: Vergleich Beurteilungspegel - Immissionsrichtwerte Sonn- und Feiertage

	Sonntag: 06:00 - 22:00 Uhr		
	$L_{r,T}$	IRW_T	ΔL_T
IR 1a, Frenzenstr. 24 neu (Nord, 2. OG)	47	55	-8
IR 1b, Frenzenstr. 24 neu (Ost, 2. OG)	48	55	-7
IP2a, Frenzenstr. 30, Silo (Ost, 1. OG)	51	55	-4
IP2b, Frenzenstr. 30, Silo (Ost, 3. OG)	50	55	-5
IP3, Frenzenstr. 32 (Ost)	41	55	-14
IP4, Frenzenstraße 63	48	55	-7
IP4a, Frenzenstraße 61	45	55	-10
IP5, Richardstraße 10	34	55	-21
IP6, Siegfr.-v.-Westerburg-Str. 20	33	50	-17

Tabelle 2: Vergleich Beurteilungspegel - Immissionsrichtwerte Nacht

	Nacht: 22:00 - 06.Uhr (lauteste Nachtstunde)		
	$L_{r,T}$	IRW_T	ΔL_T
IR 1a, Frenzenstr. 24 neu (Nord, 2. OG)	32	40	-8
IR 1b, Frenzenstr. 24 neu (Ost, 2. OG)	27	40	-13
IP2a, Frenzenstr. 30, Silo (Ost, 1. OG)	24	40	-16
IP2b, Frenzenstr. 30, Silo (Ost, 3. OG)	24	40	-16
IP3, Frenzenstr. 32 (Ost)	32	40	-8
IP4, Frenzenstraße 63	40	40	0
IP4a, Frenzenstraße 61	37	40	-3
IP5, Richardstraße 10	12	40	-28
IP6, Siegfr.-v.-Westerburg-Str. 20	4	35	-31

$L_{r,T/N}$: Beurteilungspegel Tag/Nacht /
$IRW_{T/N}$ Immissionsrichtwerte Tag/Nacht
Δ**L**: Differenz L_r - IRW (= Unterschreitung der Immissionsrichtwerte)

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt, dass die Immissionsrichtwerte sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die Anforderungen der TA Lärm für einzelne Geräuschspitzen werden ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten. Ton-, informations- oder impulshaltige Geräusche, die immissionsseitig zu einer erhöhten Belästigung führen könnten sind nicht zu erwarten.
Insgesamt sind somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche in der Umgebung der geplanten baulichen Anlage zu erwarten.

Im Bereich des Landhandels Daniel Pütz, 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 Geräuschimmissionen 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.

Unter diesen Umständen ist sichergestellt, dass die Richtwerte an allen Immissionspunkten eingehalten werden.

4.3 Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes 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 besonderen dreistufigen 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).
Hinsichtlich der Abwägung, ob streng geschützte, insbesondere in NRW planungsrelevante Arten von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen sein könnten, wurde eine Artenschutzprüfung (ASP I und II) durch das Büro für Artenschutz und Avifaunistik, Dr. Andreas Skibbe, (April 2016 und Juli 2016) durchgeführt.

Aufgrund künftiger bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren sind folgende Beeinträchtigungen der relevanten Arten untersucht worden:

- Beeinträchtigungen der Jagdgebiete und Flugrouten sowie Quartiere der Fledermäuse (Großes Mausohr und Zwergfledermaus).
- Vernichtung der Fortpflanzungsstätten mit Jungvögeln oder Eiern an den Gebäuden (Schleiereule, Steinkauz, Turmfalke, Mehlschwalbe aber auch von häufigen Arten, wie Hausrotschwanz und Haussperling).

Nach den Vorkenntnissen aus der ASP Stufe I wurden bei der ASP Stufe II in erster Linie die Vögel und Fledermäuse begutachtet.
Das Vorkommen weiterer planungsrelevanten Arten wurde über Zufallsfunde ermittelt. Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet und die nächste Umgebung. Durchführung der Untersuchungen: März - Juli 2016.
Das Gebäude wurde insgesamt dreimal für ASP II (18.09.2015 sowie 10.03., 25.07. und 26.07.2016) und einmal für ASP I (19.03.2015) kontrolliert. Dabei wurden Spuren von Fledermäusen und Vögeln auch unter Verwendung einer Endoskopkamera gesucht.
Von außen am Tage fanden Untersuchungen am 19.03. und 18.09.2015 sowie 10.03., 29.04., 5.05., 16.05, 25.07. und 26.07.2016 statt. Dabei wurden vor allem die Vögel untersucht. Die Detektoruntersuchungen der Fledermäuse wurden am Abend und in der Nacht am 12.08.2015 sowie 16.05., 25.7. und 26.07.2016 durchgeführt.

Bei den Untersuchungen wurden mehrere Vogel- und Fledermausarten festgestellt.
Davon sind planungsrelevant:

- Turmfalke
- Schleiereule
- Zwergfledermaus
- Graues Langohr

Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz
Für den Verlust von Nist- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme nach § 44 BNatSchG im Bereich der Landesburg Lechenich (Gemarkung Lechenich, Flur 50, Flurstücke 706) folgende künstliche Nisthilfen unter Einhaltung denkmalschutzrechtlicher Vorgaben zu installieren:

- zwei große Nistkästen für Turmfalken im Südwestturm der Landesburg
- zwei große Nistkästen für Schleiereulen im Südwestturm der Landesburg
- Halbhöhlenkästen für Hausrotschwänze verteilt auf die südliche, westliche und nördliche Außenmauer der Landesburg
- fünf Fledermauskästen für Zwergfledermäuse an die äußere Westmauer der Landesburg
- fünf Fledermauskästen für Graue Langohren an die äußere Nordmauer der Landesburg

Des Weiteren sind im angrenzenden Schlosspark (Flurstück 2848, Flur 50, Gem. Lechenich)

- Fledermauskästen für Graue Langohren an eine Stieleiche (Baumkatasternr. 437) und
- Fledermauskästen für Graue Langohren an eine Kastanie (Baumkatasternr. 420) in geeignete Bereiche zu installieren

Die künstlichen Nisthilfen und Kästen müssen den betroffenen Arten vor den Umbau- bzw. Abrissarbeiten zur Verfügung stehen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Um den mittel- und langfristigen Erfolg der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sicher zu stellen, ist eine fachkundige Betreuung über einen Zeitraum von mindestens acht Jahren sicherzustellen. Hier ist eine Überprüfung der einzelnen Maßnahmen durchzuführen, der Erfolg der Maßnahmen zu prüfen sowie die Instandhaltung und die fachkundige Reinigung der Kästen zu leisten. Sollte die Funktionsfähigkeit einzelner Maßnahmen unzureichend sein, sind geeignete Maßnahmen zur Nachjustierung durchzuführen.

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.
Schall- und Lichtemissionen sind auf das erforderliche Maß und den notwendigen Zeitraum zu beschränken, um eine Störung brütender, durchziehender oder ruhender Vogelarten zu vermeiden und um jagende Fledermausarten möglichst wenig zu stören.

Gemäß § 39 BNatSchG sind Rodungsarbeiten zum Schutz wild lebender Tiere nur in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Wird mit den Rodungsmaßnahmen in der Zeit vom 01.3. bis zum 30.10. begonnen, ist durch mindestens eine weitere artenschutz-

rechtliche Überprüfung aller Gehölzflächen sicherzustellen, dass durch die Umsetzung der Maßnahmen keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Begehung sind der Unteren Landschaftsbehörde schriftlich mitzuteilen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen stehen den Vorhaben im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG voraussichtlich nicht entgegen, da die Maßnahmen zum Artenschutz vom beauftragten Gutachter vorgeschlagen und seitens der Fachbehörden als ausreichend angesehen wurden.
Im Weiteren sind die getroffenen Maßnahmen für den Vorhabenträger wirtschaftlich zumutbar und damit verhältnismäßig.

4.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Schlosspark Lechenich. Dieser ist nach Festsetzungen des Landschaftsplans 5 „Erfttal Süd" als Geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-28 „Burgpark-Lechenich definiert.
Für Teile der geplanten Tiefgarage in einem Umfang von 175 qm wurden diese Schutzfestsetzungen zurückgenommen.

Der Rhein-Erft-Kreis hat mit Schreiben vom 02.08.2016 gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) eine Befreiung von den Verbotsbestimmungen des § 29 Abs. 2 BNatSchG und des Landschaftsplanes 5 des Rhein-Erft-Kreises „Erfttal Süd" für die beantragte Umgestaltung von Randflächen des Schlossparks Lechenich im Geschützten Landschaftsbestandteil 2.4-28 „Burgpark Lechenich und nördlich angrenzende neuangelegte Parkerweiterung" liegende Teilfläche in der Gemarkung Lechenich, Flur 50, Flurstück 3071 erteilt.

Der Vorhabenträger wird über die Bindung an diesen Befreiungsbescheid hinaus auch im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, die im Bescheid vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht (Begründung Teil B) wird verwiesen.

Grundlagen des Bescheides sind:

- der Antrag auf Befreiung vom 27.04.2016 mit dem Erläuterungsbericht des Büros Smeets Landschaftsarchitekten vom 22.04.2016 einschließlich der Anlagen 1 und 2
- der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 177, E.-Lechenich „Frenzenstraße"

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Baustelleneinrichtungs- oder Lagerflächen sind innerhalb der geschützten Gebiete nur innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans zulässig.
Alle nicht versiegelten aber von der Baumaßnahme betroffenen Flächen sind nach Beendigung der Baumaßnahme wieder so herzurichten, dass keine Beeinträchtigungen des Oberbodens und der unterliegenden Schichten Zurückbleiben. Bodenverdichtungen durch Bauarbeiten, Baumaschinen oder durch Bodenzwischenlagerungen sowie Aushubmassen sind mit Beendigung der Maßnahmen zu beseitigen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der nach den Darstellungen in Anlage 1 des Erläuterungsberichts nicht betroffene Abschnitt des gehölzbestandenen Walls als zu erhaltender Gehölzbestand zu kennzeichnen und während der gesamten Baumaßnahmen zu schützen.
Die nicht als Teil des Baufeldes in Anlage 1 des Erläuterungsberichts dargestellten Randbereiche des gehölzbestandenen Walls sind während der Bauzeit gegenüber dem Baubetrieb zu schützen.
Über die im o.g. Erläuterungsbericht dargestellten Bau- und Baubetriebsflächen hinaus, sind keine weiteren Beeinträchtigungen wie z.B. baulichen Anlagen, Ausbaumaßnahmen von Straßen und Wegen oder zusätzliche Befestigungen von Lager- und Abstellflächen im geschützten Landschaftsbestandteil zulässig.

Ökologische Baubegleitung
Die Beachtung und Einhaltung der aufgeführten Minderungs-, Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sind während der gesamten Bauzeit von einer ökologischen Baubegleitung kontinuierlich zu überwachen.
Die ausführenden Baufirmen sind vom Bauherrn oder der Ökologischen Baubegleitung über den Schutzstatus der Flächen innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils und der damit verbundenen Beachtung und Einhaltung der Verbotsvorschriften des geschützten Landschaftsbestandteils und der Nebenbestimmungen dieser Befreiung zur Minderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen zu unterrichten.

Artenschutz
Schall- und Lichtemissionen sind auf das erforderliche Maß und den notwendigen Zeitraum zu beschränken, um eine Störung brütender, durchziehender oder ruhender Vogelarten zu vermeiden und um jagende Fledermausarten möglichst wenig zu stören.
Gemäß § 39 BNatSchG sind Rodungsarbeiten zum Schutz wild lebender Tiere nur in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.
Wird mit den Rodungsmaßnahmen in der Zeit vom 01.3. bis zum 30.10. begonnen, ist durch mindestens eine weitere artenschutzrechtliche Überprüfung aller Gehölzflächen sicherzustellen, dass durch die Umsetzung der Maßnahmen keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Begehung sind der Unteren Landschaftsbehörde schriftlich mitzuteilen.
Treten wider erwarten und entgegen des Antrages weitere, nicht aufgeführte Beeinträchtigungen auf, behält sich die Untere Landschaftsbehörde die Anordnung geeigneter Maßnahmen zur Wiederherstellung der Flächen sowie zum Ausgleich nicht genehmigter Eingriffe gemäß den §§ 4, 5 LG und 14,15 und 17 BNatSchG vor.

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

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

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebie-

tes des Lechenicher Mühlengraben / Erpa / Rotbach. Bauvorhaben innerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nach Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genehmigungspflichtig.

Das bei Baumaßnahmen in Überschwemmungsgebieten in Anspruch genommene Überschwemmungsgebietsvolumen ist grundsätzlich auszugleichen.
Das Überschwemmungsgebiet wird teilweise durch ein Wohnhaus sowie die geplante Tiefgarage in Anspruch genommen.
Das geplante Wohnhaus ist nach bestehendem Baurecht als Innenverdichtung zu betrachten, so dass eine Genehmigung nach § 78 Absatz 3 ausreichend ist.
Die Tiefgarage liegt zwar nicht mehr vollständig im Innenbereich. Diese soll aber nicht über das ursprüngliche Geländeniveau herausragen. D.h. dass das Überschwemmungsgebiet – abgesehen von der Bauzeit - nicht beeinträchtigt wird.
Auch hier wird eine Genehmigung nach §78 Absatz 3 WHG erforderlich.
Das Bauvorhaben ist zudem hochwasserangepasst zu errichten. Dies gilt insbesondere für die geplante Tiefgarage.

5. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

5.1 Kennzeichnung

Erdbebenzone (§ 9 (5) BauGB)
Die Gemarkung Lechenich befindet sich gemäß der Karte der Erbebenzonen 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.

5.2 Hinweise

Telekommunikationslinien
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich ange-

zeigt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der **Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI** 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an;

Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bodendenkmalpflege
Auf die Bestimmungen der §§ 15,16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax:02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung (ASP I und II) durchgeführt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 45 Abs. 7 BNatSchG (Zugriffsverbote) können zum gegenwärtigen Zeitpunkt unter Berücksichtigung der Minderungs-, Vermeidung und Kompensationsmaßnahmen aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.

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

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Lechenicher Mühlengraben / Erpa / Rotbach. Bauvorhaben innerhalb von Überschwemmungsgebieten sind gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. mit § 84 Landeswassergesetz (LWG NRW) genehmigungspflichtig.

Die Tiefgarage ist grund- und hochwasserdicht herzustellen. Die notwendigen Regelungen werden im Baugenehmigungsverfahren und zusätzlich durch den Durchführungsvertrag gesichert.

Bergbau
Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RWE Power AG.
Das Plangebiet ist nach den vorliegenden Unterlagen von durch Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
Diesbezüglich und zu bergbaulichen Planungen wird empfohlen, eine Anfrage an die bergbautreibende RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

Bodenschutz
Aufgrund von jahrhundertelangem Erzbergbau in der Eifel weisen Überschwemmungsgebiete des Rotbaches und teilweise der Erft erhöhte Schwermetallgehalte (insbesondere Bleigehalte) auf.

Bodenschutzrechtliche Nebenbestimmung:
Eine im Jahr 2014 erstellte Bodenbelastungskarte weist für die Vorhabenfläche geschätzte Bleigehalte in Höhe von ca. 400 mg/kg Boden aus. Dies ist bei der Gestaltung der Außenanlagen hinsichtlich sensibler Nutzung (z.B. Kinderspielfläche) zu berücksichtigen. Soweit unversiegelte Flächen geplant sind, ist die Gestaltung der Außenanlage daher mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

Abfallrechtliche Nebenbestimmung:
Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der zu entsorgende Boden die Vorsorgewerte der BBodschV einhält. Erdaushub zum Abtransport von der Vorhabenfläche ist daher zu untersuchen und entsprechend der Ergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Verkehrslärm- und sonstiger Immissionsschutz
Der Landesbetrieb Straßen.NRW weist darauf hin, dass aus dem Bebauungsplan heraus keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm der L 162 gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen.

Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Erftstadt bzw. des Vorhabenträgers.

Auf mögliche Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der L 162 wird hingewiesen.

5.3 Empfehlungen

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen:

- die unbelasteten Dachflächenwässer zur Brauchwassernutzung (z.B. Grünanlagenbewässerung) zu verwenden,
- die Dächer unter 20 Grad Dachneigung extensiv zu begrünen,
- nur heimische Arten zu pflanzen und auf das Pflanzen von Nadelhölzern mit Ausnahme der gem. Kiefer (Pinus silvestris) und der Eibe (Taxus baccata) zu verzichten und
- Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen,
- Aufgrund des besonderen Standortes am Rande des Schlossparkes weitere Maßnahmen für streng bzw. besonders geschützte Arten an den neu zu errichtenden Gebäuden an geeigneten Standorten zu installieren.

6. Verwirklichung der Planung

Die Planung soll zeitnah umgesetzt werden.
Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten vom Vorhabenträger übernommen. Die Grundstücksflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich im Eigentum bzw. in Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers. Zwischen der Stadt und den Vorhabenträgern wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

7. Kosten

Der Stadt Erftstadt entstehen durch die Planung keine Kosten.

8. Hinweis zum Verfahren

Das Planverfahren wurde am 23.06.2015 durch Beschluss des Rates eingeleitet. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 12.08.2015. Eine erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Juli 2015.

Inzwischen wurde das Baugesetzbuch (BauGB) novelliert und ist mit Bekanntmachung vom 13.05.2017 in Kraft getreten. Vorliegend soll das Verfahren unter Berücksichtigung des § 245c Abs. 1 S. 1 BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden.

DER BÜRGERMEISTER
Im Auftrag

(Seyfried)
Leitung Umwelt- und Planungsamt

Anlagen A:

- Verkehrsgutachten inkl. Sichtfeldprüfung zum Bauvorhaben Frenzenstraße 24-30 in Erftstadt Lechenich (Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung IVV GmbH & Co. KG, Aachen (überarbeiteter Abschlussbericht 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)
- 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)
- 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: 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)

Anlage B:

Stadt Erftstadt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 "Frenzenstraße" Anlage
Darstellung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, gemäß den textlichen Festsetzungen Punkt 1.5 und 1.9
(Gemarkung Lechenich, Flur 50, Teil aus Flurstück 3071, 28,48 und 706)

