



Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 159.1. 1. Änderung

Erftstadt-Konradsheim

Jahnshof

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	Ausgangslage, Planverfahren	1
1.1	Änderungen nach der Offenlage	1
1.2	Prüfung einer erneuten Offenlage	3
2.	Planzielsetzungen	3
3.	Plangebietsbeschreibung	4
4.	Planungsvorgaben	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
4.3	Landschaftsplan	5
4.4	Überschwemmungsgebiet	7
5.	Städtebauliches Konzept	9
6.	Objekt- und Freiflächenbeschreibung der Architekten zum Vorhaben- und Erschließungsplan	11
6.1	Dorfplatzgestaltung/-nutzungen	11
6.2	Fassadengestaltung/-gliederung	11
6.3	Begrünung von Freianlagen	11
6.4	Mühlengraben	11
6.5	Einfriedung	11
6.6	Dachform und Dachneigung	11
6.7	Dachbegrünung	12
6.8	Erschließung	12
6.9	Tiefgarage	12
6.10	Werbeanlagen	12
7.	Ver- und Entsorgung	12
7.1	Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr	12
7.2	ÖPNV - Anbindung	13
7.3	Rettungswege im Hochwasserfall	13

Stadt Erfstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 159.1. 1.Änderung
Erfstadt-Konradsheim, Jahnshof
Stand: 18.05.2020 Satzungsbeschluss

7.4	Trinkwasser / Löschwasser / Schmutzwasser	13
7.5	Regenwasserentsorgung.....	14
7.6	Elektrizitäts- und Gasversorgung	14
7.7	Abfallbeseitigung	15
8.	Belange des Denkmalschutzes.....	15
9.	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	15
9.1	Mindestanforderung.....	15
9.2	Standortwahl der Bebauung	16
9.3	Kubatur der Gebäude	16
9.4	Solare Wärme- und Energiegewinnung	16
9.5	Umgang mit Vegetationsflächen.....	16
9.6	Umgang mit der Energieversorgung	17
9.7	Tabelle: Städtebauliche Werte gemäß Festsetzung im Bebauungsplan	17
10.	Alternativen zum geplanten Standort.....	18
11.	Ergebnisse der Gutachten	19
11.1	Verkehr	19
11.2	Schall.....	20
11.3	Artenschutz.....	22
11.4	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	25
11.5	Entwässerung.....	29
11.6	Archäologie	30
11.7	Boden.....	30
12.	Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	32
12.1	Art der baulichen Nutzung (Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 1.)	32
12.2	Maß der baulichen Nutzung (Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 2.)	33
12.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Bauweise (Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 3.).....	37
12.4	Nebenanlagen (Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 4.)	37
12.5	Tiefgaragen, Flächen für den ruhenden Verkehr (Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 4.).....	37
12.6	Verkehrsfläche (Planzeichnung).....	38
12.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 5.)	38

Stadt Erftstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 159.1. 1.Änderung
Erftstadt-Konradsheim, Jahnshof
Stand: 18.05.2020 Satzungsbeschluss

12.8	Flächen für den Hochwasserschutz bzw. dessen Regelungen (Planzeichnung).....	39
12.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 6.).....	39
12.10	Flächen mit Geh- und Fahrrechten (Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 7.).....	40
12.11	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 8.)	41
12.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 9.)	42
12.13	Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 10.)	42
12.14	Festsetzung mit bedingender Wirkung (textliche Festsetzungen A) 11.).....	43
12.15	Vorhaben- und Erschließungsplan (textliche Festsetzungen A) 12.)	43
13.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW	43
13.1	Dachform und Dachneigung (textliche Festsetzungen B) 1.)	43
13.2	Werbeanlagen (textliche Festsetzungen B) 2.)	44
13.3	Einfriedungen (textliche Festsetzungen B) 3.)	44
14.	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (textliche Festsetzungen C)).....	44
15.	Inhalte des Durchführungsvertrages	44
16.	Planverwirklichung	45
17.	Bodenordnung, Durchführungskosten	46

1. Ausgangslage, Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 159.1 „Jahnshof“ ist seit dem 03.04.2012 rechtskräftig. Mit diesem Bebauungsplan sollte auf den Plangebietsflächen die städtebauliche Entwicklung eines Pflegezentrums ermöglicht werden. Die geplante Realisierung des Pflegezentrums ist bis heute nicht erfolgt, obwohl der Bedarf an Pflegeeinrichtungen weiterhin vorhanden ist. Die Gründe, die bisher gegen eine Entwicklung dieses Gebietes sprachen, sollen mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes korrigiert werden. Parallel hierzu ist es notwendig, den gültigen Flächennutzungsplan westlich des Lechenicher Mühlengrabens von der Darstellung „Dorfgebiet“ beziehungsweise „Sonderbaufläche“ in gemischte Bauflächen zu ändern und die Nutzung zu konkretisieren.

Im Frühjahr 2015 übernahm die Jahnshöfe GmbH & Co. KG die Realisierung des Projektes. Sie ist zwischenzeitlich Eigentümerin sämtlicher zu überplanender Grundstücke. Die Jahnshöfe GmbH & Co. KG beauftragte die Architektur- und Planungsgesellschaft Krause Bohne Architects Planners International mit der Erarbeitung eines neuen städtebaulichen Konzeptes. Diese Konzeption wurde mit der Bezirksregierung Köln und der Stadtverwaltung der Stadt Erfstadt abgestimmt. Anschließend wurde diesem Konzept vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 01.03.2016 vorberatend zugestimmt. Der Rat schloss sich dieser Zustimmung am 27.04.2016 mit 31 Ja - Stimmen bei 17 Gegenstimmen und keiner Enthaltung an.

Zwischenzeitlich beteiligte sich für den Bereich des SO 2 die Deutsche Senioren Residenzen GmbH (DSR) mit dem Architekturbüro staack management architektur an den Hochbauplanungen. Den dadurch verursachten Umplanungen musste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung zustimmen. Der Beschluss zur Weiterführung des Projektes wurde mit entsprechenden Auflagen, insbesondere der Verringerung der Baumasse im Bereich des SO 2, gefasst.

Anhand des Abstimmungsergebnisses mit der Bezirksregierung Köln und der Stadt Erfstadt wurde die städtebauliche Planung entsprechend angepasst.

Auf Grundlage dieses Entwurfes wurden im Zeitraum April / Mai 2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und im Juli 2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen und in Zusammenarbeit mit der städtischen Verwaltung der Stadt Erfstadt sowie der Schönes Leben Gruppe B.V. & Co. KG, Ulm als Pächter für die Bereiche SO 1 und SO 2 sowie den südlichen Bereich des MI-Gebietes wurden daraufhin die Unterlagen für die Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes 159.1 erarbeitet.

1.1 Änderungen nach der Offenlage

- Im Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan und Ansichten): Mit Bezug zum Hochwasserschutz wurden weitere Höhenpunkte zu OKFF (Oberkante Fertigfußboden) und zur OK (Oberkante) im Straßenbereich aufgenommen.
- Im südwestlichen Teilbereich wurde ein Gebäude von 13,00 m auf 13,50 m erweitert, die festgesetzten Baugrenzen werden nicht überschritten.

- Die Gebäudeoberkante im Durchfahrtsbereich an der Frenzenstraße wurde von 103,00 m ü. NHN auf 99,90 m ü. NHN herabgesetzt und entspricht somit den Ansichten.
- Der Standort des Wegekreuzes wurde in den Ansichten präzisiert und in die Fassade integriert.
- Es wurde die Wasserlinie eines hundertjährigen Hochwassers aufgenommen.

In der Planurkunde:

- Es wurde ein Übersichtsplan mit den Überschwemmungsbereichen eingefügt.
- Die öffentliche Stichstraße die von der Frenzenstraße in das Plangebiet führt wird zukünftig als private Straße festgesetzt.
- Das GFL 1 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) wird im Bereich der privaten Straße entsprechend angepasst.

In den textlichen Festsetzungen bei den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- Unter Punkt 2.1 wurde ein Höhenbezugspunkt eingefügt der die heutige Höhenlage bindend festsetzt.
- Unter Punkt 2.4 wurden ergänzende Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen.
- Unter Punkt 8 wurde ergänzend dargestellt, dass die hohen Anforderungen der TA Lärm nur bei kurativen Pflegezimmern anzuwenden sind. Die Festsetzung, dass an Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus anlagenbezogenem Lärm nachts über 40 dB(A) liegt, Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierter Lüftung vorzusehen sind wurde herausgenommen, da gemäß ergänzenden Schallschutzgutachten die Notwendigkeit dieser Festsetzung entfallen ist.

In den textlichen Festsetzungen bei den Hinweisen wurden unter folgenden Punkten Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- 1. Bodendenkmalschutz
- 2. Denkmalschutz
- 4. Bodenschutz
- 5. Mögliche Bleibelastung
- 6. Tagebau
- 8. Landschaftsschutzgebiet / geschützter Landschaftsbestandteil
- 12. Hochwasserschutz
- 14. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Begründung wurde aufgrund von den zuvor genannten Änderungen und Aufgrund von Stellungnahmen unter folgenden Punkten geändert oder ergänzt:

- 3. Plangebietsbeschreibung
- 4.4 Überschwemmungsgebiet
- 7.3 Vorhandene und geplante Rettungswege
- 11. Ergebnisse der Gutachten
- 11.2 Schall
- 12.2 Maß der baulichen Nutzung
- 16. Planverwirklichung

und weitere redaktionelle Änderungen.

Der Umweltbericht wurde aufgrund von den zuvor genannten Änderungen und Aufgrund von Stellungnahmen redaktionell geändert beziehungsweise ergänzt, insbesondere im Kapitel 3.2.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

1.2 Prüfung einer erneuten Offenlage

Nach der Offenlage wurden die zuvor beschriebenen Änderungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Die vorgenommenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und haben keinen Einfluss auf nachbarliche Interessen und sind mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Hierbei ist anzumerken, dass im Rahmen der Offenlage keine Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen wurden.

Die Änderung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung von öffentlich in privat hat auf die Öffentlichkeit keine Auswirkung, da die Nutzung dieser Fläche durch Erweiterung des GFL 1 weiterhin für die Öffentlichkeit möglich ist. Somit sind hier ausschließlich der Investor und die Stadt Erfstadt betroffen.

Mit der Festsetzung eines Höhenbezugspunktes, der die heutige Höhenlage bindend festsetzt, wird den Geländebewegungen, die durch die Grundwasserabsenkung des Tagebaues verursacht werden, Rechnung getragen.

Mit den Festsetzungen zum Hochwasserschutz wird den gesetzlichen Bestimmungen zum Hochwassergerechten Bauen entsprochen.

2. Planzielsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und die Bebauung einer Pflegeeinrichtung, einer Seniorenwohnanlage und einer Hotelanlage sowie für 40 Wohneinheiten im betreuten Wohnen und kleine Geschäfte (z.B. Apotheke, Frisör, Kosmetik) geschaffen werden. Der westliche Bereich des Plangebietes (Wohnen und Hotel) soll als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden, während der östliche Bereich in zwei sonstige Sondergebiete (SO 1 und SO 2) gemäß § 11 BauNVO aufgeteilt wird.

Das vorhandene Speichergebäude soll erhalten bleiben. Es hat eine Traufhöhe von ca. 8,50 m und eine Firsthöhe von ca. 16,50 m. Hier sind zukünftig hauptsächlich Wohnnutzungen in unterschiedlichen Formen (z.B. betreutes Wohnen) vorgesehen.

Die geplanten Gebäude sollen in ihrer Höhenentwicklung sowohl Bezug auf den großformatigen Baukörper des Speichergebäudes als auch auf die teilweise kleinteilige Bebauung im Umfeld des Plangebietes, insbesondere an der Frenzenstraße, nehmen. Daher ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen, die an markanten Punkten um ein drittes Geschoss ergänzt wird. Zusätzlich werden die Gebäude durch ein Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss) ergänzt. Somit haben die geplanten zweigeschossigen Gebäude eine Höhe von ca. 7,50 m (mit Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss) ca. 11,00 m) und die dreigeschossigen Gebäudeteile, die auch keine Vollgeschosse bilden, eine Höhe von ca. 11,00 m (mit betonendem Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss) ca. 14,50 m).

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Konradsheim. Nördlich grenzt die Golfanlage Konradsheim an. Ein zentraler Ort dieser Golfanlage ist die Burg Konradsheim. Hierbei handelt es sich um eine spätgotische Wasserburg in außergewöhnlich guter und originaler Erhaltung, die dem Plangebiet im Norden direkt gegenüberliegt. Diese Burg war und ist weitergehend zentraler Mittelpunkt des gesamten Ortes, historisch und wirtschaftlich (touristisch sowie für Feierlichkeiten genutzt) ein bedeutendes Bauwerk. Für die Planung gilt im Umfeld der Burg der Umgebungsschutz.

Im Westen und Süden entlang der Frenzenstraße schließt die Bebauung der Ortslage Konradsheim an. Diese ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, in die landwirtschaftliche und gewerbliche Bebauung ohne städtebauliche Steuerung integriert wurde. Im Osten wird das Plangebiet des Bebauungsplanes durch den Rotbach begrenzt. Das Plangebiet wird von Süden nach Norden vom Lechenicher Mühlengrabens durchquert, der durch Menschen angelegt wurde.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes liegen die Flächen der Flurstücke 51 tlw., 130, 136 tlw., 159 und 187 der Flur 8, die Flurstücke 692 und 711 der Flur 49 sowie das Flurstück 13 tlw. der Flur 40. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Lechenich. Der Bebauungsplan hatte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Gesamtgröße von ca. 7,10 ha. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde das Plangebiet zur Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen vergrößert. In der Flur 49 wurden die Flurstücke 689, 690 und 705 tlw. mit aufgenommen. Darüber hinaus wurden in der Flur 7, die ebenfalls in der Gemarkung Lechenich liegt, die Flurstücke 157 und 324 tlw. und in der Flur 40 die Flurstücke 1 tlw., 7 tlw., 8, 9 tlw., 11, 12 tlw., 17 tlw. und 21 tlw. aufgenommen. Hierdurch vergrößerte sich das Plangebiet um ca. 0,45 ha auf ca. 7,55 ha.

Im Bereich der 17. Flächennutzungsplanänderung, die parallel zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt, liegen die Fläche des Flurstückes 130 der Flur 8 sowie die Flächen der Flurstücke 692 und 711 der Flur 49. Die Fläche der 17. Flächennutzungsplanänderung hat eine Gesamtgröße von ca. 1,03 ha.

Die zwischen dem Lechenicher Mühlengraben und dem Rotbach gelegenen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Wirtschaftsgebäude des Jahnshofes stehen seit Jahren leer, das Wohngebäude an der Kreuzung der K 44 und L 162 seit kurzem.

Ziel des vorhabenbezogenen Teiles dieses Bebauungsplanes ist die Sicherung des Fassadenablaufes sowie die Lage und Gestaltung der Außenflächen und der Nachweis, dass für die geplanten Nutzungen ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Hierbei sollen die geplanten Stellplätze hauptsächlich in Tiefgaragen realisiert werden.

Die Größe der Tiefgaragen wurde für den Rechtsplan mit großzügigem Spielraum aus dem Vorhaben und Erschließungsplan übernommen, um im Rahmen der Baugenehmigung ausreichend Bewegungsfreiheit für die Herstellung einer funktionsfähigen Tiefgarage zu gewährleisten.

Ähnlich verhält es sich mit den Baugrenzen und den Gebäudehöhen. Bei den Baugrenzen wurde zum einen, um die Übersichtlichkeit des Rechtsplanes zu gewährleisten, nicht jeder architektonische Rücksprung des Vorhaben- und Erschließungsplanes übernommen. Zum anderen wurde somit die Möglichkeit geschaffen, bei Änderungen des zukünftigen Gebäudes nicht effektive Rücksprünge ohne ein Bauleitplanverfahren auszugleichen.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Bereich des Plangebietes ist im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln mit der zweckgebundenen Nutzung Pflegezentrum ohne Flächenausweisung dargestellt. Die geplante Sondergebietsnutzung entspricht damit weitestgehend den Zielen des Regionalplanes. Eine Änderung des Regionalplanes ist nicht erforderlich. Die Regionalplanungsbehörde wird in die Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan eingebunden.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt stellt für den Bereich Ecke Frenzenstraße / Am Golfplatz Dorfgebiet dar. Mit der 7. Flächennutzungsplanänderung wurden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Pflegezentrum“ für den übrigen Bereich der bebaubaren Flächen des Änderungsgebietes dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Zur Änderung des Dorfgebietes und der Sonderbauflächen „Pflegezentrum“ in Mischgebiet ist die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

4.3 Landschaftsplan

Wie in den nachfolgenden Abbildungen auf der nächsten Seite dargestellt, liegen die Flächen östlich des Sondergebietes sowie der Lechenicher Mühlengraben und seine Uferbereiche nach den Festsetzungen des Landschaftsplans 5 „Erfttal Süd“ vom 01.10.2002 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-5 „Rotbach-Mühlenbach bei Konradsheim“.

Darüber hinaus liegen im nordwestlichen Kreuzungsbereich K 44 / L 162 (festgesetzte Verkehrsfläche) das Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 "Mühlenbach zwischen Lechenich und Dirmerzheim" des Landschaftsplanes 4 sowie im nordöstlichen Kreuzungsbereich K 44 / L 162 der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-22 "Burg Konradsheim mit umliegendem Gehölzbestand und Wasserflächen" des Landschaftsplanes 5.

Die Gebiete werden nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt.



Bild: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit landschaftspflegerischen Festsetzungen
(Quelle: Rhein - Erft - Kreis)

Innerhalb der Schutzgebiete gelten die allgemeinen Ge- und Verbotsvorschriften der genannten Landschaftspläne.

U.a. ist es in den geschützten Gebieten verboten,

- Bäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze oder Teile von diesen zu beseitigen, zu beschädigen, auszureißen oder auf andere Weise zu beeinträchtigen;
- Fließende oder stehende Oberflächengewässer oder deren Ufer einschließlich Fischteiche herzustellen, zu verändern, auszubauen;
- Gewässerufer einschließlich ihres Bewuchses zu zerstören, zu beschädigen oder auf andere Weise zu beeinträchtigen;
- Bauliche Anlagen im Sinne der BauO NRW zu errichten, zu ändern oder deren Nutzung zu ändern, auch wenn dieses keiner Baugenehmigung bedarf;
- Straßen, Wege, sonstige Verkehrsanlagen oder Plätze anzulegen oder zu ändern oder vorhandene unbefestigte Wege oder Plätze zu befestigen;
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzulegen, zu ändern, bereitzuhalten oder zur Verfügung zu stellen;

- Verfüllungen, Abfallagerungen, Aufschüttungen, Bodenauftrag, Ausschachtungen, Boh-rungen vorzunehmen oder die Boden- oder Geländegestalt in anderer Weise zu verändern;
- Flächen außerhalb der dafür zugelassenen oder entsprechend gekennzeichneten Straßen oder Wege mit Fahrzeugen aller Art zu befahren;
- Ober- oder unterirdische Ver- oder Entsorgungsleitungen zu bauen, zu verlegen oder zu ändern;

Darüber hinaus sind als gebietspezifische Gebote festgesetzt, dass

- innerhalb des Landschaftsschutzgebietes die Fließgewässer naturnah zu gestalten sind, d.h. soweit wasserwirtschaftlich vertretbar sind naturferne Elemente wie Sohl-schalen, Sohlswellen usw. zu entfernen;
- situationsbezogen unterschiedlich breite Gewässerrandstreifen bzw. Grünlandauen-bereiche anzulegen sind;
- gezielte Pflanzungen mit standortgerechten, bodenständigen Ufergehölzen vorzu-nehmen sind und
- alle Unterhaltungsmaßnahmen der Fließgewässer auf das notwendige Minimum zu reduzieren sind.

Die Schutzvorschriften umfassen auch die Außengestaltung des geschützten Freiraums, die im Bebauungsplan festgesetzte Fahrradstraße, Brückenbauwerke über den Lechenicher Mühlengraben, Ver- und Entsorgungsleitungen und alle Maßnahmen, die sich auf den Le-chenicher Mühlengraben oder den Uferbereich auswirken können sowie Veränderungen aller vorhandener Biotope und Gehölzstrukturen.

Für alle Maßnahmen die den Verbotsvorschriften oder den Geboten des Landschaftsschutz-gebietes widersprechen, wie z.B. bauliche Anlagen und Wege im Rahmen der Freiraumge-staltung und Änderungen im Umfeld des Mühlengrabens oder das Landschaftsschutzgebiet durchschneidende Erschließungsstraßen und Brücken kann ein Befreiungsverfahren gemäß § 67 Abs.1. Nr. 1 BNatSchG durchgeführt werden, soweit die konkreten Planungen mit den Belangen von Natur und Landschaft und des Landschaftsschutzes vereinbar sind und der Naturschutzbeirat von seinem Widerspruchsrecht keinen Gebrauch macht. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Prüfung nach § 67 BNatSchG kommt den Festsetzungen des Bebau-ungsplans neben den natur- und artenschutzrechtlichen Belangen und naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen auf den Freiflächen besonderes Gewicht zu.

4.4 Überschwemmungsgebiet

Im Bereich des Plangebietes liegen Flächen die teilweise durch Hochwasserereignisse die statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten sind, betroffen sind.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 78 Abs. 3 (Bauliche Schutzvorschriften für festge-setzte Überschwemmungsgebiete) wurde die Verträglichkeit der 1. Änderung des Bebau-ungsplanes hinsichtlich des § 78 Abs. 2 und 3 geprüft. Hierbei wird ausdrücklich hervorge-hoben, dass es sich hier um keine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes handelt, sondern um eine Änderung.

Die Vorgaben des § 78 Abs. 2 WHG wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

- zu 1. Punkt 1 muss nicht beachtet werden, da es sich hier nicht um eine Neuaufstellung handelt.
- zu 2: Das Gebiet ist heute teilweise schon bebaut, der östliche Teil grenzt an die heutige Bebauung an und kann mit minimalem Aufwand erschlossen werden.
- zu 3. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind durch die 1. Änderung nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die Auswirkungen auf die Nachbarschaft.
- zu 4. Der Hochwasserabfluss wird durch die Planung nicht behindert. Dies gilt auch für die Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Die Höhe des Wasserstandes wird nicht nachteilig beeinflusst. Durch das Bauvorhaben gehen ca. 2.000 m³ Retentionsraum verloren, die an anderer Stelle kompensiert werden.
- zu 5. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird in gleichem Umfang und in gleicher Funktion ausgeglichen. Es gibt keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft.
- zu 6. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt. Es gibt keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft.
- zu 7. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten.
- zu 8. Die Belange der Hochwasservorsorge werden weiterhin beachtet.
- zu 9. Im Rahmen der Hochbauplanung wird das Bauvorhaben so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, der der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden an den bestehenden und geplanten Gebäuden zu erwarten sind.

Die Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG wurden mit folgenden Ergebnis geprüft:

- zu 1. Es ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu rechnen.
- zu 2. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes wird vermieden.
- zu 3. Eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben gemäß den Vorgaben der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist möglich.

Beide Prüfungen gehen davon aus, dass vor Beginn der Baumaßnahmen, wie gesetzlich vorgeschrieben, der Ersatzretentionsraum, für das durch die Planung in Anspruch genommene Hochwasservolumen, bereits hergestellt wurde.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass sich die bebaubaren Flächen des Plangebietes in drei Teilbereiche gliedern:

1. MI: Betreutes Wohnen an der Frenzenstrasse, betreutes Wohnen „Alter Speicher“ und Hotel
2. SO 1: Betreutes Wohnen
3. SO 2: Pflege und betreutes Wohnen

Sämtliche Teilbereiche werden um einen neuen Dorfplatz gruppiert, der nicht nur die Teilbereiche miteinander verbindet, sondern auch ein öffentlicher Begegnungsort für Konradsheim werden soll (siehe Punkt 6.1). Der Lechenicher Mühlengraben, der das Plangebiet durchfließt, soll so integriert werden. Hierbei sind bauliche Veränderungen am Mühlengraben, mit Ausnahme der geplanten Brückenbauwerke, nicht vorgesehen. Für die geplanten Brückenbauwerke sind wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich, die im Rahmen des Bauantragsverfahrens gestellt werden.

Westlich des Mühlengrabens sollen das Hotel und ein Wohnbereich für betreutes Wohnen geschaffen werden. Das Hotel wird an der Ecke Frenzenstraße / Am Golfplatz geplant. Es soll eine neue Eingangssituation für die Ortslage Konradsheim bilden und gleichzeitig eine gestalterische Ergänzung zu der vorhandenen Burganlage auf der Golfanlage Konradsheim werden. Der südlich des Hotels liegende Wohnbereich umfasst den „Alten Speicher“ und die an der Frenzenstraße liegende Bebauung. Hier sollen Wohnungen für alle Altersbereiche errichtet werden. Es ist vorgesehen, dass Teile des Wohnbereiches von der Pflegeeinrichtung versorgt werden. Darüber hinaus sollen im Bereich der Frenzenstraße kleine Geschäftslokale zur Deckung des täglichen Bedarfs ermöglicht werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um eine Apotheke, ein Ladenlokal, ein Kosmetikgeschäft und Arztpraxen.

Östlich des Lechenicher Mühlengrabens wird das Pflegezentrum mit dem neuen Dorfplatz realisiert. Im Bereich des Dorfplatzes sollen Geschäfte mit medizinisch-pflegerischen Ausrichtungen ermöglicht werden (z.B. physiotherapeutische Praxis). Darüber hinaus sollen gastronomische Betriebe angesiedelt werden. Hierbei handelt es sich um ein Café und ein Restaurant. Die Gesamtanlage soll so konzipiert werden, dass die einzelnen Teilbereiche durch Synergieeffekte voneinander profitieren.

Sämtliche Baukörper sollen miteinander verbunden werden: die Gebiete SO 1 und SO 2 werden unterirdisch, parallel zur geplanten Tiefgarage, mit einem breiten Gang verbunden, der einen Ausgang in Form eines Pavillons am „Dorfplatz“ erhält. Im Erdgeschoss führt ein Glasgang über den Linnicher Mühlengraben zum „Alten Speicher“.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die östlich der geplanten Bebauung liegen, sollen entsprechend den im gültigen Bebauungsplan festgehaltenen bisherigen Zielen bis zum Rotbach als Gartenanlage hergestellt werden.

Für die baulichen Anlagen sind folgende Geschossaufteilungen vorgesehen, die an markanten Punkten durch Überhöhungen betont werden sollen:

- MI (Wohnhof):
II Vollgeschoss + Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss)
Mittelbetonung: III Geschosse
- MI (Hotel):
II Vollgeschoss + Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss)
Eckbetonung (Frenzenstr. - Kreisstr.): III Geschosse
Eckbetonung (Kreisstr. - Zufahrt Hotel): III Geschosse + Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss)
- SO 1 (Betreutes Wohnen):
II Vollgeschoss + Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss)
Eckbetonungen: III Geschosse
- SO 2 (Pflege und betreutes Wohnen):
II Vollgeschoss + Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss)
Mittelbetonung: III Geschosse

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Bruttogeschossflächen in den Obergeschossen realisiert:

- MI:
Gesamt maximal 17.300 m²
davon ca. 3.950 m² (Bestand)
davon ca. 13.350 m² (Neubau)
- SO 1 (Betreutes Wohnen) (ohne Parkdeck):
maximal 8.300 m²
- SO 2 (Pflege und betreutes Wohnen):
maximal 8.950 m²

Die neuen Gebäude sollen mit begrünten Flachdächern realisiert werden, um zum einen das sanierte Speichergebäude städtebaulich hervorzuheben und zum anderen, um einen harmonischen architektonischen Übergang der ungeordneten Dachlandschaft des Zentralortes zur Burg Konradsheim zu erreichen.

Zudem wird durch die Möglichkeit, die Dachflächen der Gebäude mit Gründächern herzustellen, ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Durch den zusätzlichen Aufbau eines extensiven Gründaches verringert sich der Energie- und Wärmebedarf eines Gebäudes. Der Aufheizung der Dachflächen wird in den Sommermonaten entgegengewirkt. In der Heizperiode bildet ein extensives Gründach eine zusätzliche Dämmschicht. Der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht gemindert, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt. Des Weiteren kann durch die staubbindenden und kaltluftbildenden Eigenschaften der extensiven Dachbegrünung das Mikroklima positiv beeinflusst werden. Gleichzeitig bietet die Dachbegrünung Flora und Fauna einen weiteren Lebensraum innerhalb der Bauflächen.

6. Objekt- und Freiflächenbeschreibung der Architekten zum Vorhaben- und Erschließungsplan

6.1 Dorfplatzgestaltung/-nutzungen

Der Dorfplatz verbindet sämtliche Objekte des MI und SO1 / SO2 miteinander.

Der Dorfplatz wird von jeglichem fließenden Verkehr freigehalten (Ausnahme: „Rettungsfahrzeuge“). Für die Oberflächengestaltung werden behindertengerechte Materialien ausgewählt.

Die Haupteingänge für das nördliche Pflegezentrum SO 1 und das Hotel werden am Dorfplatz angeordnet. Mit seinen gastronomischen Angeboten (Bistro, Restaurant und Café) sowie Außenmöblierungen wird die Kommunikation unterstützt.

Mit den gastronomischen Angeboten und den Nutzungen für Events und Märkte bietet sich der Platz als öffentlicher Begegnungsort des neuen Quartiers - aber auch für die Konradsheimer Bürger an.

6.2 Fassadengestaltung/-gliederung

Im Kontrast zur restaurierten Ziegelfassade des „Alten Speichers“ werden sämtliche Neubauten als Putzfassaden in hellen / weißen Farbtönen erstellt, mit großflächigen Fensteranteilen, insbesondere im Hotelobjekt.

Die Fassaden des erhaltenswerten alten Speichergebäudes werden weiterhin als Ziegelmauerwerk erhalten und restauriert.

Vorhandene Fenster werden bodengleich als Porte - Fenêtre ausgebildet. Teilweise verschiebbare, raumhohe Sonnenschutzelemente (in Anlehnung an Schlagläden) unterstützen den ehemaligen Dorfcharakter.

6.3 Begrünung von Freianlagen

Die Grundstücksflächen, die nicht mit Gebäuden oder Nebenanlagen (z.B. Zuwegungen, Terrassen, Fahrradabstellanlagen, Müllstandplätzen oder Spielplätzen) überbaut werden, sind dauerhaft zu begrünen.

6.4 Mühlengraben

Der Mühlengraben bleibt erhalten.

Es wird in dem Bereich, der nicht durch den alten Speicher bebaut ist, mit einem 5 m breiten Geländestreifen für Revisionen versehen.

6.5 Einfriedung

Im SO 2, zur südlich gelegenen Hofanlage, sind Einfriedungen als Zaun-/Heckenkombination bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m vorgesehen.

6.6 Dachform und Dachneigung

Sämtliche Bauten sind als Flachdächer (maximale zulässige Dachneigung: 5 %) auszuführen.

6.7 Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung wird erfolgen.

Auf den nicht durch bauliche Anlagen und Dachterrassen in Anspruch genommenen Flachdächern wird eine dauerhafte Begrünung mit einer Schichtstärke von mindestens 20 cm extensiv aus Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und / oder Stauden angelegt.

6.8 Erschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung der Bereiche SO 1 und MI (Hotel) erfolgt von Norden über die K 44 (Am Golfplatz). Ein eigener Kreisverkehr wird vorgesehen.

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Haupteerschließung für den Bereich SO 2 erfolgt im südlichen Geltungsbereich des Plangebietes von Westen über eine Bedarfserschließung an die L 142 (Frenzenstraße).

6.9 Tiefgarage

Für das SO 1 und das MI (Hotel) wird der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage unterhalb des SO 1 untergebracht, ergänzt durch eine Parkpalette.

6.10 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Fremdwerbeanlagen unzulässig. Im MI dürfen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten der Gebäude Eigenwerbeanlagen von je maximal 4 m² errichtet werden.

Gebäudebezeichnungen über den Haupteingängen sind gestattet.

In den Zufahrtbereichen dürfen Stelen von max. 1,00 m Breite und bis zu einer Höhe von max. 3,00 m Höhe errichtet werden.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr

Die Erschließung des Sondergebietes SO 1 und des Hotels im Mischgebiet (MI) erfolgt über die Kreisstraße K 44. Die K 44 soll unabhängig von der Realisierung des Bebauungsplanes in den kommenden Jahren ausgebaut werden und einen separaten Fuß- und Radweg erhalten.

Das Sondergebiet SO 2 sowie die zukünftige Wohnbebauung werden an die Frenzenstraße angeschlossen.

Der ruhende Verkehr wird bis auf 26 Stellplätze im Bereich des SO 2 und 9 Kurzzeitparkplätze im Bereich des SO 1 und der Hotelzufahrt unterirdisch vorgesehen. Für das Personal und den Besucherverkehr des Hotels dienen die Tiefgarage und das Parkdeck im SO1. Hierdurch wird die Parkplatzsituation rund um den Bereich des heutigen Jahnshof nachhaltig gesichert und ein Parkplatzsuchverkehr in den angrenzenden Wohnbereichen vermieden.

7.2 ÖPNV - Anbindung

Die ÖPNV - Anbindung erfolgt mit der Buslinie 920, die tagsüber während der Woche im Halbstundentakt fährt und Konradsheim über den Bahnhof Erfstadt mit dem Schienenverkehr der Deutschen Bahn verbindet. Der Bahnhof Erfstadt wird nach ca. 20 Minuten erreicht.

Der Bahnhof Erfstadt liegt ca. 7,0 km vom Plangebiet entfernt und ist mit dem Fahrrad in 20 bis 25 Minuten zu erreichen. Durch den Ausbau der K 44 wird sich die Wegeverbindung zum Bahnhof Erfstadt deutlich verbessern.

7.3 Rettungswege im Hochwasserfall

Für das Plangebiet werden die bestehenden Straßen Frenzenstraße / Am Golfplatz genutzt, die auch bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) in Richtung Norden nicht überflutet werden. Hierrüber erfolgt die öffentliche Anbindung.

Bei einem HQ 100 ist die Frenzenstraße vom Kreuzungsbereich an beginnend (unter 1 cm) bis auf Höhe der südlichen Plangebietsgrenze (ca. 56 cm) mit Wasser bedeckt. In diesen Bereich werden die zukünftigen Gebäude durch entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen geschützt. Durch entsprechende Höhenstafflung im MI - Gebiet (auf den Freiflächen und in den Gebäuden OKFF mindestens 94,84 m ü NHN) können die Anwohner im MI - Gebiet über die geplanten und vorhandenen Brückenbauwerke trocken auf die privaten Erschließungsanlagen auf der österlichen Seite des Mühlenbaches gelangen. Gleiches gilt für die Bediensteten und Gäste des Hotels und anderer gewerblicher Einrichtungen. Somit ist eine notärztliche Versorgung im MI - Gebiet bei einem HQ 100 sichergestellt.

Die privaten Erschließungsanlagen müssen mit mindesten 95,10 m ü. NHN realisiert werden, so dass diese mindestens 46 cm über den Wasserstand eines HQ 100 liegen, hieran schließen die Sondergebiete SO 1 und SO 2 an. Für die Gebäude in den Sondergebieten wird eine OKFF von 95,50 m ü. NHN festgesetzt, somit ist auch hier eine notärztliche Versorgung bei einem HQ 100 sichergestellt.

Ein Hubschraubereinsatz ist über den Kreisverkehr der K 44, der das Plangebiet an den öffentlichen Straßenraum anbindet, möglich, da der Kreisverkehr mit einer asphaltierten Mittellinsel geplant ist.

7.4 Trinkwasser / Löschwasser / Schmutzwasser

Das Plangebiet ist grundsätzlich vollständig erschlossen. Die vorhandene Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung von Schmutzwasser (häusliches und gewerbliches) sind nach ersten Abstimmungen mit den Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen weiterhin möglich. Hierfür können die bereits vorhandenen Infrastrukturen verwendet werden. Eventuell erforderliche Ertüchtigungen werden im Zuge der Realisierung auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes und eines Brandschutzgutachtens abgestimmt und geregelt.

Das Hotel im MI und die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 werden über einen geplanten Schmutzwasserkanal direkt an den Transportsammler in der K44 angeschlossen. Der zuführende Schmutzwasserkanal verläuft größtenteils entgegengesetzt zu dem Regenwasserkanal. Aufgrund einer geplanten Tiefgarage zwischen den zwei östlichen Gebäuderiegeln muss die Kanalisation um das südliche Gebäude herum geführt werden.

Der südliche Bereich des MI sowie das Bestandsgebäude „Alter Speicher“ werden im Westen an die Mischwasserkanalisation in der Frenzenstraße angeschlossen.

7.5 Regenwasserentsorgung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist demnach erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der alternativen Regenwasserbewirtschaftung genehmigungsfähig.

Vor diesem Hintergrund ist die Versickerung des Niederschlagswassers im festgesetzten Versickerungsbereich des Bebauungsplanes 159.1 geplant. Die Einleitung des Schmutz- und Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal der Frenzenstraße, wie es im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 159.1 geplant war, wird aus Kapazitätsgründen zurzeit nicht weiter verfolgt.

Das unbelastete Niederschlagswasser soll in den östlich liegenden, im bestehenden Bebauungsplan Nr. 159.1 als Versickerungsbereich festgesetzten, ehemaligen Teich eingeleitet werden.

Im Plangebiet gibt es zwei Gewässerkreuzungen (Lechenicher Mühlengraben) mit der Regenwasserkanalisation. Hier werden jeweils ein Düker mit einem Gefälle von $I = 5 \%$ realisiert, bei denen ein Mindestabstand zur Gewässersohle von 1,25 m einzuhalten ist.

Durch die geplante Tiefgarage zwischen den zwei östlichen Gebäuderiegeln muss das Oberflächenwasser, wie auch das Schmutzwasser, um das südliche Gebäude herumgeführt werden. Dadurch verlängert sich die entsprechende Kanalstrecke.

Bei einem 20-jährigen Regenereignis ist ein Beckenvolumen von 1.098 m³ erforderlich. Das vorhandene Beckenvolumen beträgt rund 8.100 m², das Becken wird daher nie voll.

Eine vom Ingenieurbüro Fischer GmbH erarbeitete Langzeitsimulation zeigt, dass das Becken nicht über die Versickerung geleert wird, bevor das nächste Regenereignis beginnt. Der maximale Wasserstand im Becken beträgt 30 cm und das Becken wird nie vollständig leer. Es wurde daher in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde beschlossen das Becken nicht über einen Notüberlauf an den Rotbach anzuschließen. Bei Bedarf kann eine solche Entleerung nachträglich gebaut werden.

Für das abgestimmte Entwässerungskonzept muss vor Beginn der Baumaßnahmen eine wasserrechtliche Genehmigung erfolgen.

Darüber hinaus sah der Bodengutachter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 159.1 keinen Handlungsbedarf zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

7.6 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas ist durch das vorhandene Leitungsnetz gegeben.

7.7 Abfallbeseitigung

Für das SO 1, SO 2 und die Hotelnutzung im MI - Gebiet erfolgt die Abfallsammlung und Trennung im Rahmen des Abfallmanagements (AWT-System) der jeweiligen Einrichtung mit dem Anschluss an die städtische Müllabfuhr oder entsprechende spezialisierte Entsorgungsunternehmen. Für betreute Wohnen im MI-Gebiet kann die Abfallsammlung und Trennung ebenfalls mit über das Abfallmanagement des SO 1 und SO 2 erfolgen, oder von der Frenzenstraße aus über die städtische Müllabfuhr oder entsprechende Entsorgungsunternehmen.

8. Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes ist ein Baudenkmal-Objekt vorhanden. Hierbei handelt es sich um ein Kleindenkmal. Der Standort des Kleindenkmals „Wegekrenz“ ist flexibel. Ein sachgerechter Ab- und Aufbau ist möglich und zu gewährleisten. Der zukünftige Standort sollte in unmittelbarer Nähe des heutigen Standortes liegen. Er ist im Rahmen des Bauantrages mit dem Denkmalamt der Stadt Erfstadt abzustimmen.

Im Plangebiet liegen historische Funde vor beziehungsweise werden vermutet. Daher ist es erforderlich, dass bei Rückbauarbeit der Bestandsgebäude zwischen dem Lechenicher Mühlengraben und Frenzenstraße bei Veränderungen im Boden begleitende archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Siehe hierzu Punkt 0 dieser Begründung.

In den Hinweisen der textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis zu eventuellen Bodendenkmalfunden aufgenommen.

Nordöstlich grenzt unmittelbar an das Plangebiet eine unter Denkmalschutz stehende Umspannstation von RWE an. Das Trafohäuschen wurde 1911 errichtet und wurde 1994 in die Denkmalliste der Stadt Erfstadt (Nr. 215) aufgenommen. Da die Umspannstation außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und im nordöstlichen Bereich des Plangebietes keine baulichen Eingriffe vorgesehen sind, können negative Auswirkungen auf das Denkmal ausgeschlossen werden.

Nördlich des Plangebietes liegt die Burg Konradsheim (siehe Kapitel 3 dieser Begründung). Hier wurden im Rahmen der Offenlage die Sichtbeziehungen zur Burg Konradsheim geprüft. Im Ergebnis wird sich die Sichtbeziehung zur Burg Konradsheim durch die neuen Baukörper nicht verschlechtern. Von der Höherentwicklung entsprechen die geplanten Baukörper (zwei Vollgeschosse + zurückspringendes Abschlussgeschoss) den Bestandsgebäuden (zwei Geschosse mit Satteldach). Die nordwestliche Gebäudekante des zukünftigen Gebäudes springt im Kreuzungsbereich K 44 / L 162 von der heutigen Gebäudekante im Bereich der L 162 um ca. 2,00 m in Richtung Osten und im Bereich der K 44 um ca. 8,00 m zurück. Somit wird der Sichtwinkel für Personen, die sich auf der Frenzenstraße Richtung Norden bewegen, geöffnet.

9. Klimaschutz und Klimaanpassung

9.1 Mindestanforderung

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Maßnahmen darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sowie Maßnahmen, die der Anpassung der Flächennutzung an den Klimawandel dienen. Die notwendigen Maßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt.

9.2 Standortwahl der Bebauung

Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Weiter heißt es, dass die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen erfolgen sollen. Dies ist hier gegeben. Zum einen wird durch teilweisen Rückbau der bestehenden Gebäude und die anschließende Neubebauung mit Sanierung des alten Speichers der Bereich an der Frenzenstraße wieder nutzbar gemacht. Zum anderen werden die geplanten Bereiche östlich des Lechenicher Mühlengrabens neu strukturiert und dabei effektiver ausgenutzt.

9.3 Kubatur der Gebäude

Je kompakter ein Gebäude ist, umso weniger Energie wird für die Heizung bzw. die Kühlung benötigt. Die geplanten Gebäude mit ihrer II - geschossigen Bauweise und den zusätzlichen Staffelgeschossen, erfüllen die Anforderungen an ein ausgewogenes Verhältnis von Hüllfläche zu beheiztem Gebäudevolumen.

9.4 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Die Ausrichtung des Gebäudes wurde so gewählt, dass sowohl ausreichende aktive Energiegewinne als auch ausreichende passive solare Wärme- und Energiegewinne möglich sind. Sollte über eine effiziente Sonnenenergienutzung durch Kollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen nachgedacht werden, ist die Ausrichtung auf dem Dach maßgeblich. Aufgrund der städtebaulichen Anordnung ist auf den Dachflächen eine optimale Ausrichtung möglich. Darüber hinaus stehen die südlich ausgerichteten Dachflächen des Sockelgeschosses für eine optimal zur Sonne ausgerichtete Nutzung zur Verfügung.

9.5 Umgang mit Vegetationsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7,55 ha. Unter Beachtung der zukünftigen Verkehrsflächen und der kompakten Baukörper werden die Vegetationsflächen gegenüber dem heutigen Bestand geringfügig reduziert. Die zukünftige Gestaltung der Grünflächen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Da es sich bei den Bauflächen um Bereiche handelt, die wieder nutzbar gemacht werden, beziehungsweise um beplante Flächen, die neu gegliedert werden, ist die hier angestrebte Verdichtung insbesondere mit Blick auf den Übergang zwischen den bebauten Flächen und den Freiflächen akzeptabel und entspricht der planerischen Zielsetzung, ein Seniorzentrum zu schaffen, in dem alle erforderlichen Nutzungen untergebracht werden können. Darüber hinaus müssen außerhalb des Plangebietes acht Straßenbäume im Zuge der Bauarbeiten gefällt werden; ein weiterer Baum muss gefällt werden, um die Zufahrt zur zukünftigen zentralen Notaufnahme verzögerungs- und gefahrenfrei gewährleisten zu können.

Zur Vermeidung oder Minderung baubedingter Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vor und während der Bautätigkeit Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen vorgesehen. Für den darüber hinausgehenden unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben ein entsprechender naturschutzfachlicher Ausgleich notwendig. Dieser hat sich an den beeinträchtigten planungsrelevanten Funktionen oder Strukturen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszurichten.

Zur Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs sind Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen, die gleichzeitig der landschaftsgerechten Begrünung und der Einbindung des Vorhabens in die Landschaft dienen sollen. Bei den Maßnahmenflächen handelt es sich um Freiflächen, die spätestens nach Beendigung der Baumaßnahme für landschaftspflegerische Maßnahmen zur Verfügung stehen. Sie sind auf der Grundlage des Bebauungsplans und des städtebaulichen Konzeptes nach Art und Lage konkretisiert und im Maßnahmenplan als ökologisch bewertete Biotoptypen dargestellt. Sie werden als Inhalte des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB festgesetzt.

Wesentliche Ziele der innergebietlichen Maßnahmen sind die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft, die Wiederherstellung der ökologischen Funktion beeinträchtigter Habitatstrukturen sowie die Aufwertung und Strukturierung der zukünftig geplanten Freiflächen.

Durch die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmenflächen werden die bestehenden Grünstrukturen deutlich aufgewertet. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsteht ein Überschuss von 20.638 Biotoppunkten. Ein externer Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

9.6 Umgang mit der Energieversorgung

Die Energieversorgung der zukünftigen Gebäude ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert. Hierbei ist besonders zu erwähnen, dass unter dem Gesichtspunkt der rationellen Verwendung von Energie die zukünftigen Gebäude mit einem Blockheizkraftwerk mit einer emissionsarmen Wärmebereitstellungsanlage verbunden werden könnten. Diese Anlage würde neben der Erzeugung von Heizwasser zum Beheizen von Räumen, der Aufbereitung von Warmwasser und der Erzeugung elektrischen Stromes dienen. Westlich der Zufahrt zum SO 1 wird daher eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

9.7 Tabelle: Städtebauliche Werte gemäß Festsetzung im Bebauungsplan

	Fläche ca. in m ²	Fläche ca. in m ²	prozentualer Anteil Gesamtfläche
MI - Fläche	8.980		11,9
SO 1- Fläche	5.700		7,5
SO 2- Fläche	5.880		7,7
<i>Über- bzw. Unterbaubare MI und SO Fläche</i>		<i>19.384</i>	
Versorgerfläche	20		0,02
ehemalige Versorgerflächen	60		0,08
Verkehrsfläche	6.410		8,5
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.280		5,6
private Grünfläche	33.830		44,7
<i>Stellplatzflächen innerhalb der Grünflächen</i>		<i>360</i>	

	Fläche ca. in m ²	Fläche ca. in m ²	prozentualer Anteil Gesamtfläche
Lechenicher Mühlengraben	740		1,0
Regenrückhaltefläche mit Versickerung	5.280		7,0
Renaturierung von Ufer- / Wasserflächen	4.530		6,0
Gesamt	75.710		100,0

10. Alternativen zum geplanten Standort

Wie in der zusammenfassenden Erklärung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 159.1 aufgeführt, wäre die Planungsalternative der Verzicht auf das vorliegende Pflegezentrum Jahnshof sowie die straßenbegleitende Wohn- und Hotelbebauung entlang der Frenzenstraße ("Nullvariante"). Mit diesem Verzicht würde nicht nur eine Möglichkeit der Neustrukturierung einer das Straßenbild prägenden Bebauung im Norden von Konradsheim entfallen. Vielmehr bietet sich der Standort insbesondere aufgrund

- des vorhandenen Flächenangebotes,
- der Erhaltung des alten Speichergebäudes,
- der regionalen Lage und
- möglicher fachlicher Bezüge zu bestehenden Pflegeeinrichtungen (z.B. Marienhospital Ertstadt - Frauenthal)

für die bedarfsorientierte Errichtung eines Pflege- und Betreuungszentrums sowie der straßenbegleitenden Wohn- und Hotelbebauung auf Grundlage des vorgestellten Nutzungsspektrums an.

Gleichzeitig sollen mit dem Gesamtkonzept die landschaftsökologischen Zielsetzungen aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan

- zur Renaturierung des Rotbachs sowie
- zur Umsetzung bestimmter Nutzungs- und Gestaltungsinhalte für die ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen

berücksichtigt werden.

Negative Auswirkungen auf die städtebaulichen Strukturen von Konradsheim sind nicht zu befürchten, da die zukünftige Bebauung mit ihrer Nutzungsvielfalt zur Frenzenstraße diesen Bereich neu definiert,

- die Einrichtungen ein weitgehend autarkes Versorgungssystem gewährleisten,
- zusätzliche Infrastruktureinrichtungen nicht erforderlich werden,
- die wesentliche Erschließung über die K 44 mit unmittelbarem Anschluss an das überörtliche Individualverkehrsnetz erfolgen wird,

- die Tiefenentwicklung nach Osten die bereits im Süden vorhandenen Raumkanten der vorhandenen Bebauung aufnimmt und
- und sich diese vor der Kulisse des bestehenden Speichergebäudes moderat in das Landschaftsbild einfügt.

Vor diesem Hintergrund ist die projektbedingte Entwicklung östlich des Lechenicher Mühlengrabens aus der Perspektive einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung weiterhin vertretbar.

11. Ergebnisse der Gutachten

Im Rahmen der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden folgende Fachgutachten / Untersuchungen erstellt, deren Ergebnisse im Folgenden genauer erläutert werden:

- Verkehrsuntersuchung Jahnshöfe Erftstadt-Konradsheim, Lindschulte+Kloppe Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 09.08.2019
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 159.1 1. Änderung Erftstadt Konradsheim „Jahnshof“, Kramer Schalltechnik GmbH, Stand 29.05.2019
- 1. Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 159.1 1. Änderung Erftstadt Konradsheim „Jahnshof“ (Gutachten Nr. 18 02 011/01 vom 27.08.2019), Stand 27.02.2020
- Artenschutzbeitrag Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Stand 02.08.2019
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Stand 26.07.2019
- Entwässerungsstudie Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 159.1, 1. Änderung in Erftstadt-Konradsheim „Jahnshof“, Stand August 2019
- B-Plan Jahnshof in Erftstadt-Konradsheim: Baugrund-, altlasten- und versickerungstechnische Untersuchungen, PJK GmbH, Stand 23.02.2010
- Rückbau- und Entsorgungskonzept für Teilbereiche des Jahnshofs Erftstadt-Konradsheim, PJK GmbH, Stand 17.02.2010

11.1 Verkehr

Das durch die Planung zu erwartende Verkehrsaufkommen beträgt 1.136 Kfz-Fahrten pro Tag. Die prognostizierte Spitzenstundenbelastung (Summe Quell- und Zielverkehr) beträgt vormittags 99 Kfz/h und nachmittags 113 Kfz/h.

In Abstimmung mit dem Rhein-Erft-Kreis erfolgte die räumliche Verteilung der Neuverkehre auf Basis einer Netzbetrachtung und am Knotenpunkt B265 / K44 zusätzlich auf Basis derzeitiger Abbiegeverhältnisse.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit an den relevanten Knotenpunkten wurde für die derzeitige Situation (Analysefall) sowie für die prognostizierte Situation nach Realisierung der

Planung für den Prognosehorizont 2030 (Prognose-Planfall) durchgeführt. Für die Belastung des Prognose-Planfalls wurde neben der Neuverkehrsmenge des Plangebietes in Abstimmung mit Straßen NRW und dem Rhein-Erft-Kreis beim Prognosehorizont 2030 eine allgemeine Verkehrssteigerung berücksichtigt (0,2% p.a. gem. Verflechtungsprognose 2030).

Bis zum Prognosejahr 2030 wird zudem damit gerechnet, dass die Westtangente und die Westumgehung in Erfstadt fertig gestellt sein werden. In diesem Zusammenhang wird die K44 am Knotenpunkt Frenzenstraße / K44 in westliche Richtung verlängert und die verkehrliche Bedeutung dieses Knotenpunkts wird steigen. Dieser Umstand wird für den Knotenpunkt Frenzenstraße / K44 in einem gesonderten „Lastfall Westtangente“ untersucht. Dabei wurde für die Belastung des entsprechenden Lastfalls eine weitere Verkehrssteigerung in Abstimmung mit dem Rhein-Erft-Kreis angesetzt.

Am Knotenpunkt Frenzenstraße / K44 wird auf Basis der derzeitigen Verkehrsbelastung sowie des heutigen „Minimalausbaus“ der Verkehr leistungsfähig abgewickelt. Für den Prognose-Planfall wurde ein Ausbau als Kreisverkehr entsprechend der Planungen des Kreises bzw. von Straßen NRW vorausgesetzt. Sowohl nach Realisierung der geplanten Jahnshöfe, als auch nach Realisierung der Westtangente und der Westumgehung Erfstadts wird dort mit einem leistungsfähigen Verkehrsablauf gerechnet. Im Sinne eines worst-case-Szenarios haben Vergleichsrechnungen für den Lastfall Westtangente ergeben, dass für einen leistungsfähigen Verkehrsablauf ein Kreisverkehr nicht zwingend erforderlich ist.

Beim signalisierten Knotenpunkt B265 / K44 zeigt sich, dass schon im Bestand der Verkehrsablauf in der Zufahrt K44 Nord in der morgendlichen Spitzenstunde nicht leistungsfähig ist. Für einen leistungsfähigen Verkehrsablauf sowohl unter derzeitigen Bedingungen, als auch auf Basis der prognostizierten Verkehrsbelastung, sind Anpassungen am Signalprogramm erforderlich. Die Anbindung der Haupteinfahrt des Plangebiets an die K44 wurde im Sinne einer Betrachtung auf der ungünstigen Seite als Einmündung im Minimalausbau (d.h. ohne weitere Abbiegefahrstreifen) berechnet. Die Zufahrt ins Plangebiet ist unter dieser Voraussetzung für beide Spitzenstunden leistungsfähig.

11.2 Schall

Gutachten zur Offenlage

Die von Kramer Schalltechnik GmbH erarbeitete schalltechnische Untersuchung (Stand 29.05.2019) berücksichtigt nicht den aktuellsten Stand der Hochbauplanung, da sich im Rahmen der Überarbeitung des Vorhabenplans die Gebäudehöhen im Plangebiet geändert haben. Da es jedoch an keiner Stelle zu einer Verringerung der Gebäudehöhen kommt, sondern ausschließlich zu einer Erhöhung von durchschnittlich ca. 1,0 m, sind in schalltechnischer Hinsicht keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Das Gutachten wurde daher nicht überarbeitet.

Auswirkungen auf das Plangebiet

Im SO 1 werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) tags leicht um bis zu 3 dB und nachts bis zu 6 dB überschritten. In den anderen Sondergebieten werden die Orientierungswerte eingehalten. Im Mischgebiet werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) für Mischgebiete insbesondere an den Fassaden zur L162 um bis zu 5 dB tags und 7 dB nachts überschritten.

Zur Kompensation der Überschreitungen sind daher sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen notwendig:

- die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden flächenmäßig und getrennt nach schutzbedürftigen Räumen und Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt,
- ab der Anforderung eines maßgeblichen Außenlärmpegels von $L_a = 60$ dB(A) für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Einbau einer entsprechend ausgelegten fensterunabhängigen Lüftungsanlage zwingend erforderlich,
- Für Balkone mit Ausrichtung zur L 162 und K 44 sind ergänzende bauliche Maßnahmen (z.B. absorbierende Balkondecken, Wände oder Teilverglasungen) zur Senkung des Verkehrsgeräuschpegels auf unter 62 dB(A) am Tage notwendig.

Ergänzend wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass im Baugenehmigungsverfahren bei dem Einzelnachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung vom festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a abgewichen werden kann.

Vom südlich des Plangebietes liegenden Hofladen Schumacher an der Frenzenstraße 122 gehen nach dem schalltechnischen Gutachten der Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH keine nachteiligen Lärmverhältnisse für das Plangebiet aus.

Die untersuchten gewerblichen Geräuschquellen der geplanten Nutzungen im Plangebiet selbst (Fahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände, Ladegeräusche der Ver- und Entsorgung, technische Anlagen usw.) können je nach Lage der schutzbedürftigen Gebäudenutzungen planinterne Lärmprobleme verursachen. Deshalb wurde bei der Nutzung des oberirdischen Teils des Parkdecks am Bauteil B1 (SO 1) eine Nachtnutzung ausgeschlossen.

Weitere Problembereiche können durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Nutzungen gelöst werden.

Betriebsgeräuschsituation außerhalb des Plangebietes

Es wurden die Auswirkungen der Bauvorhaben im Plangebiet im Endausbauzustand bezogen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen nach TA Lärm untersucht.

An allen maßgeblichen Immissionsorten werden zur Tages- und Nachtzeit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten.

An Immissionsorten, an denen noch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm einwirken können (Vorbelastung), ist für die hier untersuchten Anlagen (Zusatzbelastung) eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte notwendig, damit die zukünftige Gesamtgeräuschsituation durch Anlagen im Sinne der TA Lärm (Gesamtbelastung) ebenfalls die Immissionsrichtwerte einhält.

Nach TA Lärm 3.2.1 „Prüfung im Regelfall“ kann der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant angesehen werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage (hier BV gesamt) ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreitet. Dieses Irrelevanzkriterium wird zur Nachtzeit generell eingehalten, aber am Tage am Immissionsort 5 - Frenzenstraße 169 nicht erreicht.

Da am Immissionsort 5 - Frenzenstraße 169 keine weiteren relevanten gewerblichen Geräuschquellen (Anlagen) einwirken, können die Immissionsrichtwerte dort durch die Anlagen

der Bauvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 159.1 (1. Änderung) ausgeschöpft werden. Die zukünftige Gesamtbelastung durch Anlagen im Sinne der TA Lärm wird damit tags und nachts die Immissionsrichtwerte einhalten.

Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm

Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse, die den für WA-Gebiete bzw. MI-Gebiete zulässigen Spitzenpegel tags um mehr als 30 dB, bzw. nachts um mehr als 20 dB überschreiten, sind auszuschließen.

Verkehrsräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Veränderung der Verkehrsräuschsituation auf öffentlichen Straßen durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets im Bereich bestehender baulicher Nutzungen ist auf der Basis der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV zu bewerten. Danach sind die Veränderungen weder hinsichtlich des Neubaus von öffentlichen Erschließungsstraßen, noch hinsichtlich der Veränderung der allgemeinen Straßenverkehrsräuschsituation auf bestehenden öffentlichen Straßen beurteilungsrelevant.

Schalltechnische Empfehlungen

Bei Beachtung aller im Gutachten genannten Maßnahmen ist die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 159.1 (1. Änderung) auf der Grundlage der aktuellen Planungen aus schalltechnischer Sicht vollziehbar.

Ergänzung des Gutachtens nach der Offenlage

Im Rahmen der Offenlage wurde durch den Rhein - Erft - Kreis eine Ergänzung des Gutachtens gefordert, in der im Besonderen die Belange der Ziffer 6.1 g der TA Lärm (Pflegeanstalten) betrachtet werden. Nach einer Ortsbegehung am 22.01.2020 wurde von Seiten des Rhein - Erft - Kreises darauf hingewiesen, dass die in ca. 1.500 m Entfernung vorhandenen Windenergieanlagen in der Nachberechnung mit berücksichtigt werden müssen.

Somit wurden in der 1. Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 159.1 1. Änderung Erftstadt Konradsheim „Jahnshof“ (Gutachten Nr. 18 02 011/01 vom 27.08.2019) die Betriebsräuschsituation durch den Schumachers Hofladen und der 6 bestehenden Windenergieanlagen, westlich des Plangebietes, untersucht. Hierbei wurden folgende Ergebnisse erzielt:

Schumachers Hofladen

Unter Einbeziehung des Fahrzeugverkehrs und der Kälteanlagen der Lagerhalle wurden am nächstmöglichen Baukörper im SO 2 des Plangebietes folgende Beurteilungspegel nach TA Lärm ermittelt:

tags (06:00 - 22:00 Uhr) 47 dB(A)

nachts (22:00 - 06:00 Uhr) 40 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte eines WA - Gebietes von tags 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A) werden damit eingehalten. Kurzzeitige Geräuschspitzen liegen generell innerhalb der zulässigen Grenzen.

Windenergieanlagen

Für die bestehenden 6 Enercon-Windenergieanlagen mit je 2 MW Leistung ist im Bereich des Plangebietes mit einem Beurteilungspegel von 27 dB(A) zu rechnen. Damit werden die

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zur Nachtzeit für die möglichen Nutzungen des Plangebietes deutlich unterschritten.

Maßgebliche Zuordnung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf die zukünftige Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die Baufenster östlich des Mühlengrabens zwei Sondergebiete fest. Im SO 2 (Pflege und betreutes Wohnen) werden nach den textlichen Festsetzungen, in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag, neben einer Tagespflegeeinrichtung für ca. 20 Personen und betreutem Wohnen auch zwei Demenzwohngruppen für jeweils 12 Personen untergebracht.

Gegenstand der Planung ist damit eine Nutzung, wie sie grundsätzlich auch in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist. Nicht Gegenstand der Planung ist dagegen die Errichtung einer Pflegeanstalt im Sinne der Ziffer 6.1 lit. g) der TA Lärm. Dies ergibt sich zum einen daraus, dass auch bei der Demenzwohngruppe das Wohnen im Vordergrund steht. Hinzu kommt, dass nach der Rechtsprechung für die Annahme einer Pflegeanstalt eine Einrichtung vorliegen muss, welche Kraft ihrer Ausdehnung einen bestimmten Bereich regelmäßig dominiert und ihm ihren Stempel aufdrückt (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 31. 05. 2007, Az. : I KN 265/05, bestätigt durch BVerwG, Beschluss vom 13. 12. 2007, Az. : 4 BN 4I. 07)."

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Rhein - Erft - Kreises kann von einer Pflegeanstalt ausgegangen werden, wenn bei mehr als 30% der Wohneinheiten nachts und tags eine dauerhafte Pflege stattfindet. Das dieser Wert nicht überschritten wird, ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Bei einer solchen Gliederung kann für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 von einer überwiegenden Wohnnutzung ausgegangen werden, so dass der Gebietscharakter faktisch dem eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO entspricht.

11.3 Artenschutz

Vorkommen der im Plangebiet zu berücksichtigenden planungsrelevanten Arten sind in der Regel räumlich eng an bestimmte Strukturen und Lebensraumqualitäten gebunden. Diese Voraussetzungen werden im Plangebiet weitgehend nicht erfüllt.

Nicht auszuschließen ist jedoch ein Vorkommen und eine Betroffenheit von Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Zwergfledermaus, Schleiereule, Turmfalke und Mehlschwalbe.

Für diese Arten kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG kommt. Deshalb wurde eine vertiefende Prüfung (Stufe II) durchgeführt.

Hinweise auf Wochenstuben oder eine regelmäßige anderweitige Nutzung der ehemaligen Wirtschafts- und Wohngebäude durch Fledermäuse liegen nicht vor. Eine Besiedlung der für Fledermäuse von außen zugänglichen Gebäude (u. a. Speichergebäude, Dachböden) während der Wintermonate wird weitestgehend ausgeschlossen, da es dort relativ zugig ist.

Nicht völlig auszuschließen ist eine sporadische Nutzung von Gebäudebereichen als Einzelquartier von Siedlungsarten (hier: Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Zwergfledermaus). Außerdem wird davon ausgegangen, dass das offene Gelände östlich des Speichergebäudes als Jagdlebensraum fungiert.

Im großen Speichergebäude sowie in der nordwestlich anschließenden Lagerhalle konnten Gewölle und Kot der Schleiereule festgestellt werden. Zudem wurde während der Begehung eine umherfliegende Schleiereule gesichtet. Als mögliche Nistplätze und Tagesruhesitze dienen eine Höhle in einem Kaminschacht im Speichergebäude sowie ein Schleiereulennist-

kasten in der östlich des Speichergebäudes liegenden Reithalle. Beide Stellen weisen ebenfalls Gewölle und Kot auf. Die Freiflächen im Umfeld der Gebäude fungieren als Jagdhabitat.

Im großen Speichergebäude konnten Hinweise auf ein Vorkommen des Turmfalken festgestellt werden. Es ist unklar, ob der Turmfalke das Speichergebäude als Brutplatz oder lediglich zur Jagd nutzt. Es ist davon auszugehen, dass die Freiflächen im Umfeld der Gebäude als Jagdhabitat fungieren.

An der Dachunterkante der westlichen Fassade zur Frenzenstraße wurden ca. 20 typische Lehmester der Mehlschwalbe festgestellt. Bestehende Kolonien werden meist über viele Jahre besiedelt. Als Nahrungsflächen dienen die umliegenden insektenreichen Gewässer und offene Agrarlandschaften.

Durch die Umsetzung der Planung sind die Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet betroffen. Um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind daher Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich:

Der Abriss der Gebäude sowie Rodungsarbeiten im Plangebiet sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang November bis einschließlich Februar mit vorheriger Überprüfung der Gebäude auf aktuelle Vorkommen durchzuführen.

Ergänzend sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Dies umfasst die Installation von min. 10 Fledermauskästen im Umfeld des Plangebietes an Gebäuden und Bäumen zur Schaffung vergleichbarer Strukturen. Die Fledermauskästen sollten in einer Höhe von mindestens 3 m angebracht werden, einen Mindestabstand von 5 m haben und nach Süden oder Osten exponiert sein. Es sollte vermieden werden, dass sie sich durch zu starke Sonneneinstrahlung aufheizen. Zudem ist wichtig, dass die Fledermäuse den Kästen frei anfliegen können.

Um einen Ausgleich für die betroffenen Bruthabitate / Tagesruhesitze der Schleiereule zu schaffen, müssen frühzeitig vor dem Abriss in der näheren Umgebung neue Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten geschaffen werden. Vorgesehen ist das Anbringen von drei Nistkästen an geeigneter Stelle, z.B. am Trafohäuschen im Nordosten des Plangebietes oder am Schafstall östlich des Rotbachs. Zur konkreten Umsetzung sind die Angaben des Leitfadens „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ des MKULNV (2013) zu beachten.

Um einen Ausgleich für den ggf. betroffenen Brutplatz des Turmfalken zu schaffen, müssen frühzeitig vor dem Abriss in der näheren Umgebung neue Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten geschaffen werden. Dies kann durch das Anbringen eines Nistkastens an der Außenseite des Trafohäuschens sowie das Anbringen eines Kunsthorstes im Bereich des ehemaligen Teichs erfolgen. Der Nistkasten sollte in mindestens 6 m Höhe angebracht werden und Richtung Osten und Norden exponiert sein. Der Kunsthorst sollte windfest und geschützt in stabilen, deckungsbietenden Bäumen in mindestens 4 m Höhe installiert werden.

Als Ausgleich für die ca. 20 entfallenden Nester der Mehlschwalbe an der Frenzenstraße müssen neue Nistmöglichkeiten in der näheren Umgebung geschaffen werden. Vorgesehen sind mindestens 30 artspezifische Kunstnester an zwei Standorten. Pro Standort müssen mindestens 6 Nistkästen angebracht werden. Vorgesehen ist das Aufstellen eines Schwalbenhauses auf den Flächen östlich der geplanten Bebauung und die Installation von künstlichen Nisthilfen z.B. am ehemaligen Pumpenhaus oder dem alten Trafehäuschen.

Unter Einbeziehung der artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen können vorhabenbedingte Beeinträchtigungen für die Fledermausarten Fransenfledermaus, Zwergfledermaus und Großes Mausohr sowie die Vogelarten Schleiereule, Turmfalke und Mehlschwalbe ausgeschlossen werden.

Dies bedeutet, dass sich das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht, der Erhaltungszustand der lokalen Populationen durch Störungen nicht erheblich verschlechtert und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin sichergestellt werden kann.

11.4 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Boden

Die im Plangebiet vorkommenden Böden zeichnen sich im Hinblick auf die natürliche Ertragsfähigkeit, gemessen an den Wertzahlen der Bodenschätzung, durch eine hohe Wertigkeit aus. Sie gelten nach den Kriterien des Geologischen Dienstes NRW als besonders schutzwürdig aufgrund der hohen natürlichen Ertragsfähigkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich im Wesentlichen um natürliche Bodenfunktionen, die erhaltenswert sind. Die Böden des Plangebietes sind regional jedoch relativ häufig anzutreffen, so dass das Kriterium der Seltenheit nicht zutrifft.

Eine Verdichtung von Böden durch den Baustellenverkehr ist nicht auszuschließen. Daher wird die Flächenbeanspruchung für den Baubetrieb auf das erforderliche Maß beschränkt. Die Befahrung sehr nasser Böden wird vermieden. Zeitweilig beanspruchte Böden werden nach Beendigung der Bautätigkeit mechanisch gelockert.

Bei notwendigen Abtragungen des Ober- und Unterbodens erfolgt eine getrennte Abhebung und sachgerechte Lagerung in Mieten gemäß DIN 18915. Die Wiedereinbringung des Bodens wird nach Abschluss aller Arbeiten vorgenommen.

Die Versiegelung wird auf das erforderliche Maß beschränkt, einzelne bislang versiegelte Teilbereiche werden entsiegelt und begrünt.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 159.1 kommt es zu einer geringfügigen Neuversiegelung im Bereich eines derzeitigen Hausgartens und einem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen.

Zudem erhöht sich die Versiegelung im Bereich der geplanten Gebäude durch eine insgesamt etwas höhere Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine großzügigere Anlage von Verkehrsflächen in der Bebauungsplan-Änderung leicht. Die Qualität der zusätzlich beanspruchten Böden entspricht der des Umfelds und es werden keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung beeinträchtigt.

Die gegenüber der Vorplanung (BP 159.1) zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens wird im Rahmen der Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Wasser

Aufgrund der bergbaulichen Überprägung sind die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet großräumig grundlegend verändert worden. Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung liegen landschaftraumtypische und keine vom üblichen Maß abweichende Verhältnisse vor.

Das Gebiet ist im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser von nachrangiger Bedeutung.

Aufgrund der Sorptionsfähigkeit des Oberbodens sowie der Gesteinsbereiche mit guter Filterwirkung ist die Verschmutzungsempfindlichkeit relativ gering.

Der Lechenicher Mühlengraben ist anthropogen stark überprägt, durch die oben beschriebenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird jedoch eine naturnähere Gestaltung angestrebt.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Rotbachs weist das Plangebiet in weiten Teilen eine besondere Bedeutung als Retentionsbereich auf und unterliegt rechtlichen Einschränkungen in Hinblick auf die Bebaubarkeit.

Einträge von Baumaterialien und -stäuben in den Lechenicher Mühlengraben sowie den Rotbach werden verhindert.

Beim baubedingten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind besondere Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen ist nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen zu erfolgen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 159.1 kommt es zu einer weiteren Versiegelung im Nordwesten des Plangebietes. Dort kann das Regenwasser künftig nicht mehr vor Ort versickern. Da jedoch eine nachgeschaltete Versickerung der Gebäude- und Verkehrsflächen über den ehemaligen Teich vorgesehen ist, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Eine schwerwiegende Störung des Wasserhaushaltes im Sinne einer erheblichen Veränderung der Grundwasserneubildung ist daher nicht herleitbar.

Klima / Luft

Den Grünflächen im östlichen Bereich des Plangebietes wird als Kaltluftlieferant lediglich eine geringe Bedeutung beigemessen. Wegen der geringen Reliefenergie des Geländes, der geringen Plangebietsgröße sowie der Riegelwirkung der vorhandenen Gebäude ist nicht von einem Kaltluftabfluss und einer Durchlüftung der im Westen und Süden angrenzenden Wohngebiete auszugehen.

In den nördlichen und östlichen Randbereichen des Plangebietes sind Gehölzstrukturen vorhanden, die zur Verbesserung der lufthygienischen Ausgleichsfunktion beitragen. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wurden zudem eine Eingrünung des südlichen Plangebietes sowie eine Allee entlang der östlichen Zufahrt festgesetzt. Sie erhalten deshalb eine mittlere Bedeutung.

In der Gesamtbetrachtung fällt dem Plangebiet jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für lokale lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen zu.

Durch die geringfügige Erweiterung des Plangebietes kommt es nicht zu einem maßgeblichen Verlust klimawirksamer Freiflächen. Auch weiterreichende Auswirkungen, etwa auf-

grund der Unterbrechung von Kaltluftströmen oder in Gestalt von Veränderungen in angrenzenden Flächen mit klimatischen Sonderstandorten sind auszuschließen.

Tiere und Pflanzen

Der Wert der Tier- und Pflanzenwelt richtet sich im Wesentlichen nach der Natürlichkeit und Vielfalt der Lebensräume und des Vorkommens seltener oder bestandsgefährdeter Arten. Für die Bestandsgebäude gilt, dass sie in Bezug auf die Arten Schleiereule und Mehlschwalbe eine besondere Bedeutung haben. Dies gilt auch für Fledermäuse, die Spalten an den Gebäuden als Einzelquartiere nutzen können. Darüber hinaus ist aufgrund der bestehenden Nutzungen davon auszugehen, dass sich ein Tierartenspektrum eingestellt hat, welches überwiegend durch anpassungsfähige und weit verbreitete Arten gekennzeichnet ist.

Gemessen an der potenziell natürlichen Vegetation ist die tatsächlich vorhandene Biotopstruktur des Plangebietes von vergleichsweise geringer Bedeutung. Die landwirtschaftliche Grünlandnutzung lässt das Aufkommen wildwachsender Pflanzen und Pflanzengesellschaften in der Regel nicht zu. Besondere Standortbedingungen (z. B. Extremstandorte) sind nicht vorhanden.

Bereiche von höherer Wertigkeit für die Lebensraumfunktion sind im Plangebiet nur in den nördlichen und östlichen Randbereichen in Form strukturierender und gewässerbegleitender Gehölzstrukturen vorhanden und werden durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung des südlichen Plangebietes sowie eine Allee entlang der östlichen Zufahrt ergänzt. Ihnen ist aufgrund der Artenzusammensetzung und der Altersstruktur eine mittlere Bedeutung zuzuweisen.

Im Bereich temporär beanspruchter Bereiche wird die bisherige Situation nach Beendigung der Bautätigkeit wiederhergestellt bzw. Vorbereitungen getroffen, dass sich diese auf Dauer wieder einstellen kann.

Zu erhaltende Bäume und Waldflächen sind während der Bauzeit durch Bauzäune und Maßnahmen zum Wurzelschutz zu schützen. Generell, jedoch insbesondere im Bereich geschützter Bäume, sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Richtwerte nach AVV Baulärm trägt zur Verminderung von Beeinträchtigungen der Tierwelt durch baubedingten Lärm bei.

Um eine Zerstörung / Tötung von Gelegen und flugunfähigen Jungvögeln zu vermeiden, werden Rodungsarbeiten gemäß § 39 (5) BNatSchG im Zeitraum 01.10.-28.02. vorgenommen.

Der Abriss der Gebäude erfolgt im Winter (von Anfang November bis einschließlich Februar), damit Verletzungs- und Tötungstatbestände bei Fledermäusen und Vögeln vermieden werden. In diesem Zeitraum ist eine Nutzung von Zwischenquartieren aus fachlicher Sicht unwahrscheinlich, zudem wird eine Zerstörung / Tötung von Gelegen und flugunfähigen Jungvögeln sicher ausgeschlossen. Um eine Verletzung oder Tötung der Schleiereule und von Fledermäusen sicher auszuschließen, werden die Gebäude vor Abriss zudem auf ein aktuelles Vorkommen überprüft.

Um optische Störwirkungen zu vermindern, sind für die zukünftige Außenbeleuchtung tierfreundliche Leuchtmittel mit einem möglichst geringen Ultraviolett- und Blauanteil zu verwenden.

den. Darüber hinaus sollten sowohl der Abstrahlwinkel als auch das Beleuchtungsniveau sowie Anzahl und Höhe der Leuchten optimiert werden.

Neben den genannten Vermeidungsmaßnahmen sind die in Kapitel 5.3 benannten CEF-Maßnahmen vor Abriss der Gebäude durchzuführen, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 159.1 kommt es zu einem weiteren Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen im Nordwesten des Plangebietes. Darüber hinaus erweitert sich auch der Eingriff in die Biotopverbundfläche in geringem Umfang. Diese Eingriffe werden generell im Rahmen der Aufwertungsmaßnahmen zur Lebensraumfunktion kompensiert.

Durch die Sicherung von potenziellen Renaturierungsflächen entlang des Mühlengrabens und des Rotbachs als Ausgleichsflächen in der Bebauungsplan-Änderung, wird darüber hinaus die Zielsetzung des Biotopverbunds nicht nur berücksichtigt, sondern auch gestärkt. Es ist somit keine Beeinträchtigung dieser Zielsetzung für den Biotopverbund ableitbar.

Die Nutzung der Grünlandfläche durch Greifvogelarten, Schwalben und Fledermäusen als Jagdhabitat ist auch nach Durchführung der Baumaßnahme weiterhin möglich.

Da die potenziellen Brutvorkommen der Nachtigall, von Wirtsvögeln des Kuckucks sowie des Bluthänflings im Bereich des ehemaligen Teichs sowie am Rotbach in ihrem derzeitigen Zustand erhalten bleiben bzw. aufgewertet werden (Rotbach), kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für den Girlitz, der möglicherweise vom Vorhaben betroffene Gehölze als Nistplatz nutzt. Da im Plangebiet selbst sowie in dessen Umfeld weitere Gehölze vorhanden sind, wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus fachlicher Sicht weiterhin erfüllt.

Eine Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden. Insofern der ehemalige Teich durch den vorgesehenen Einstau in niederschlagsreichen Jahren im Frühjahr künftig regelmäßig über eine längere Zeit mit Wasser bespannt ist, kann es sogar zu einer Aufwertung für Amphibien kommen.

In den Bestandsgebäuden ergaben sich Hinweise auf das Vorkommen der Arten Schleiereule, Mehlschwalbe und Turmfalke. Zudem ist eine temporäre Nutzung durch Fledermäuse (Einzelquartier) nicht auszuschließen. Bei Einhaltung der in Kapitel 4.1.3 dargelegten Vermeidungsmaßnahmen einschließlich vorgezogener Ausgleichmaßnahmen (Kapitel 5.3) kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG jedoch ausgeschlossen werden, sodass es auch diesbezüglich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

Landschaftsbild

Der ästhetische Wert des von der Planung betroffenen Raumes ist von mittlerem Wert.

Die Landschaft in der Umgebung des Plangebietes wird in starkem Maße durch den Siedlungsrandbereich mit Hofanlage, das Grünland und in den Randbereichen durch säumende Gehölzstrukturen bestimmt. Von ihm geht eine Ensemblewirkung aus, welche aus der Kombination von älterem Gebäude, Wirtschaftsgarten, Grünland und Gehölzstrukturen resultiert. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölz- und Baumpflanzungen wird die Ästhetik des Gebietes verstärkt.

Das Plangebiet weist in Hinblick auf Vielfalt, Naturnähe, Eigenart und Schönheit charakteristische Ausprägungen auf, so dass der Fläche eine mittlere Landschaftsbildqualität zugesprochen wird.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 159.1 ergeben sich absehbar keine weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion, die als erheblich bewertet werden.

Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der landschaftsgerechten Einbindung und Gestaltung des Plangebietes werden die Maßnahmen M1 bis M12 festgesetzt. Eine genauere Erläuterung der einzelnen Maßnahmen ist den textlichen Festsetzungen und dem Umweltbericht zu entnehmen.

Bilanzierende Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Für den Ausgangszustand des Plangebietes gemäß Bebauungsplan Nr. 159.1 und Realzustand der Erweiterungsflächen ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 218.935 Punkten. Für den Zielzustand des Plangebietes gemäß Bebauungsplan Nr. 159.1 – 1. Änderung ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 239.573 Punkten.

Durch die auf den Flächen des Plangebietes durchgeführten Maßnahmen kann damit der gesamte Eingriff ausgeglichen werden und es besteht ein Überschuss von 20.638 Punkten.

11.5 Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet, sodass im ersten Schritt im Rahmen des Antrags nach § 78, Abs. 3 WHG zum Bauen im Überschwemmungsgebiet der Verlust an Retentionsraum ermittelt wurde. Dieser beläuft sich auf unter 2.000 m³.

Das betrachtete Gebiet besitzt eine kanalisierte Einzugsfläche von 2,19 ha. Die geplanten Kreisverkehre werden an die Kanalisation in der Frenzenstraße / K44 angeschlossen. Hierzu ist eine hydraulische Untersuchung erforderlich, die nicht Bestandteil der Entwässerungsstudie ist.

Die geplanten Schmutzwasserkanalhaltungen werden mit einem Gefälle von 0,5 % und einer Nennweite von DN250 verlegt.

Das geplante Regenwasserkanalnetz wurde mit dem Zeitbeiwertverfahren für $n = 0,5 \text{ a}^{-1}$ dimensioniert. Es resultieren Nennweiten von DN300 bis DN600. An zwei Stellen wird der Lechenicher Mühlengraben mit je einem Düker ($I = 5 \%$) unterquert.

Das Regenwassernetz mündet in die ehemalige Teichanlage, die trotz des niedrigen Versickerungsbeiwertes als Versickerungsbecken genutzt wird. Das vorhandene Volumen des ehemaligen Teiches reicht aus, um alle Regenereignisse der Regenreihe Bornheim Mertener Heide aufzunehmen. Das maximal aktivierte Beckenvolumen beträgt 3.355 m³.

Der geplante Auslaufbereich des Beckens muss noch vermessen und mit diesen Daten hydraulisch optimiert werden.

Weiterhin ist das Kanalnetz gegen rückwärtige Überschwemmungen aus dem Gewässer zu schützen. Dies erfolgt durch einen Schieber und einen Doppelschacht vor dem Versickerungsbecken.

11.6 Archäologie

Im Zuge der Anlage von Suchschnitten zur Feststellung des archäologischen Potentials wurde ein spätmittelalterlicher Fundplatz im Boden vorgefunden, der im Bereich des geplanten Pflegeheims liegt. Nach Süden und Osten wurde die Untersuchung bis an die Grenze des Baufeldes geführt, der Fundplatz setzt sich über diese Grenze hinaus fort. Während im südlichen Abschnitt die Grenze nach Westen erfasst wurde, blieb die Ausdehnung des Platzes nach Nordwesten unklar. Wegen des Bewuchses und der bestehenden Halle konnte die Untersuchung dort noch nicht erfolgen. Ebenso wurde der den Fundplatz querende Feldweg stehen gelassen und ein 5 m breiter Streifen noch nicht untersucht.

Der in das 13.-15. Jahrhundert zu stellende Siedlungsplatz wies drei Schwerpunkte auf:

- Am südlichen Rand des Untersuchungsbereiches wurden zahlreiche Pfostengruben und ein kleiner Ofen vorgefunden. Im Norden der Fläche wurde ein Erdkeller dokumentiert, der durch ein Schadensfeuer zerstört worden war. Unmittelbar nördlich des Kellers befand sich ein Stampflehm Boden. Südöstlich des Kellers wurde eine Konzentration von Pfostengruben freigelegt und untersucht.
- Nördlich des Erdkellers befand sich eine Rinne, in die Ziegelmauerwerk gesetzt worden war. Dieses wurde aufgrund der Eingriffstiefe nicht vollständig untersucht und verblieb im Boden. Die Funktion dieser Rinne könnte in der Abgrenzung von Burg Konradsheim zur handwerklichen oder landwirtschaftlichen Siedlung gelegen haben. Nördlich der Rinne wurden keine Befunde angetroffen.
- Weitere Suchschnitte wurden parallel zum Lechenicher Mühlenbach und im Süden des Geländes im Bereich des geplanten Reitplatzes angelegt. Hier wurden keine archäologischen Funde und Befunde vorgefunden.

11.7 Boden

Gemäß den Sondierergebnissen verlaufen die Gründungsebenen im Bereich der zukünftigen Hochbauten im Hochflutlehm, der wegen seiner hohen Feinkornanteile und des geringen Konsolidierungsgrades nur gering tragfähig ist. Den ausreichend tragfähigen Baugrund stellen die ab rd. 1,5 m unter OKG angetroffenen Sande und Kiese der Rotbachterrasse dar.

Zur Vermeidung unzulässiger Setzungen und Setzungsdifferenzen wird empfohlen, die Hochbauten, sofern sie nicht über Keller verfügen, über Fundamente einheitlich in den sandig-kiesigen Terrassenablagerungen zu gründen. Dazu ist der unterhalb der Fundamente anstehende Hochflutlehm aufzunehmen und z.B. durch Magerbeton zu ersetzen.

Alternativ können die zuvor genannten Hochbauten über tragende Bodenplatten in Verbindung mit einem 0,5 m mächtigen Bodenaustauschpolster (Tragpolster) gegründet werden.

Übrige Bauwerke

Die frostfreie Gründungsebene der übrigen Bauwerke liegt in Auffüllungen und im Lößlehm, örtlich im Bereich der noch zu verfüllenden Kellergrube (Praxisgebäude).

Die Auffüllungen und der Lößlehm können unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse als Gründungsböden nicht empfohlen werden. Die ausreichend tragfähigen Böden, die sandig-kiesigen Hauptterrassenablagerungen, stehen hier ab rd. 2m unter GOK an.

Aufgrund der auf Höhe der Gründung angetroffenen ungleichmäßig und/oder gering tragfähigen Böden sowie der geplanten Überbauung einer Kellergrube wird empfohlen, diese Bauwerke generell über tragende Bodenplatten zu gründen und darüber hinaus unterhalb der Bodenplatte ein lastverteilendes Tragpolster in einer Mindeststärke von 0,5 m einzubauen.

Straßen- und Parkplatzbau

Im Rahmen des Straßen- und Parkplatzbaus ist ein Planum (Unterkante Fahrbahnoberbau) herzustellen, das für die Ausführung von Regelaufbauten gemäß RStO 01 eine Mindesttragfähigkeit von $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ aufzuweisen hat. Bei Ansatz der Fahrbahnoberkante in etwa auf Höhe der derzeitigen GOK ist davon auszugehen, dass das Planum im Hochflutlehm, im Lößlehm und örtlich in Auffüllungen verläuft, auf denen die vorgenannte Mindesttragfähigkeit erfahrungsgemäß flächig nicht erreicht werden kann.

Zur Tragfähigkeitsverbesserung kann eine grobkörnige Stabilisierungslage unterhalb des Fahrbahnoberbaus eingebaut (Bodenaustausch) oder die ungebundene Tragschicht gegenüber dem Regelaufbau verstärkt werden. Alternativ kann eine ausreichende Tragfähigkeit durch eine wassergehaltsabhängige Zugabe von kalkig-hydraulischen Bindemitteln hergestellt werden. Da die Tragfähigkeit der wasserempfindlichen Lehmböden in erster Linie vom Durchfeuchtungsgrad abhängt und somit jahreszeitlich bedingten Veränderungen unterworfen ist sind Bodenverbesserungsmaßnahmen in der Örtlichkeit mit den Unterzeichnern abzustimmen.

Wegen der hohen Feinkornanteile ist der oberflächennahe, überwiegend lehmige Untergrund der Frostempfindlichkeitsklasse F3 (sehr frostempfindlich) zuzuordnen. Da das Erschließungsgebiet in der Frosteinwirkungszone 1 liegt, muss der frostsichere Fahrbahnoberbau gemäß RStO 01 Mindeststärken von 0,5 m (Bauklassen VNI) bzw. 0,6 m (Bauklassen 111/IV) aufweisen.

Allgemeines

Da bei den Erdarbeiten überwiegend bindige und somit wasserempfindliche Böden freigelegt werden, besteht bei Regenwetter die Gefahr, dass der Untergrund im Aushubniveau verschlammt oder aufweicht und somit seine Tragfähigkeit verliert. Es wird daher empfohlen, Bodenaustauscharbeiten im Bereich von bindigen Böden unmittelbar nach dem Ausschachten im Andeckverfahren auszuführen.

Bei den Erdarbeiten ist insbesondere darauf zu achten, dass Lehmböden keiner übermäßigen dynamischen Belastung ausgesetzt werden, die zu Konsistenzveränderungen und damit verbundenen Tragfähigkeitsverlusten führt. Dies gilt insbesondere für die Wahl von Verdichtungsgeräten, da es durch die mit dem Einsatz verbundenen dynamischen Belastungen zu deutlichen Bodenverschlechterungen kommen kann.

Aufgeweichte und verschlammte Böden in der Aushub- bzw. Abtragungsebene sind grundsätzlich aufzunehmen und durch überlagerndes Einbaumaterial oder Magerbeton zu ersetzen.

Für die Verfüllung von Arbeitsraumverfüllungen sind generell nichtbindige Lockergesteine (z.B. Kiessande) zu verwenden, die in Lagenstärken $\leq 0,3$ m einzubauen und auf mindestens 97% der Proctordichte zu verdichten sind.

12. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die Ziele des Bebauungsplanes auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes umzusetzen, sind insbesondere Festsetzungen bezüglich

- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs,
- der äußeren Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Dachform,
- der überbaubaren Grundstücksflächen,
- des inneren Erschließungskonzeptes in Bezug auf die Wegebeziehungen

von substantieller Bedeutung. Sie stellen die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes dar.

12.1 Art der baulichen Nutzung

(Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 1.)

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und den Bau einer Anlage zum betreuten Wohnen (SO1), einer Pflegeeinrichtung mit betreutem Wohnen (SO 2) und einer Hotelanlage sowie bis zu 40 Wohnungen und kleinen Geschäften (z.B. Apotheke, Frisör, Kosmetik) (MI).

Für die Flächen des Wohnhofes und des Hotels wird daher ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen und die Flächen des Betreuten Wohnens und der Pflegeeinrichtung mit betreutem Wohnen werden als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Mischgebiet

Eine Mischgebietsfestsetzung sieht vor, dass die Nutzung Gewerbe zu Wohnen nahezu gleichwertig ist. Hierbei wird in der Rechtsprechung eine prozentuale Aufteilung von 40 % zu 60 % toleriert. Das bedeutet, dass in diesem MI - Gebiet maximal 60 % Wohnbaufläche realisiert werden kann. Bei einer Bruttogeschossfläche von 15.200 m² (siehe Kapitel 5) können somit 9.120 m² Bruttowohnbaufläche realisiert werden. Sollte umgekehrt eine Bruttogewerbefläche von 9.120 m² realisiert werden, können somit maximal nur 6.080 m² Bruttowohnbaufläche realisiert werden.

Um den Gebietscharakter des Quartiers nicht zu gefährden und um mögliche Belästigungen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere im Hinblick auf die geplante Pflegeeinrichtung und Seniorenwohnanlage, zu verhindern, sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Mischgebiet ausgeschlossen.

Wegen ihrer negativen städtebaulichen Auswirkungen und zur Wahrung des Gebietscharakters werden darüber hinaus Gewerbebetriebe mit erotischem oder sexuellem Hintergrund sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen passen nicht zu den geplanten

ten Nutzungen und stimmen nicht mit der Zielsetzung einer altengerechten Wohnanlage überein.

Weitere verbindliche Vorgaben werden im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des städtebaulichen Vertrages geschlossen.

Sonstige Sondergebiete

Für die Flächen der Seniorenwohnanlage und der Pflegeeinrichtung werden die beiden sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 1 (Zweckbestimmung betreutes Wohnen) werden maximal 40 Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie alle sonstigen für den Betrieb einer solchen Wohnanlage erforderlichen Räumlichkeiten inklusive Verwaltung und Schlafräumen für die Unterbringung des Personals zugelassen, um auch eine nächtliche Betreuung gewährleisten zu können.

Zusätzlich sind Praxisräume und ein Gastronomiebetrieb mit Außengastronomie zugelassen. Sie dienen der wohnungsnahen Versorgung der Bewohner, da die älteren Bewohner gegebenenfalls keine weiteren Strecken zurücklegen können.

Im Sondergebiet SO 2 (Zweckbestimmung Pflege und betreutes Wohnen) sind alle baulichen Anlagen zugelassen, die dem Betrieb des Pflege- und Seniorenheims dienen. Dazu zählen insbesondere Zimmer zur Unterbringung von pflegebedürftigen Menschen und Wohneinheiten für das betreute Wohnen, sowie Gruppenwohnungen, Räume für die Tagespflege, Personalräume, Büros und Verwaltungsräume. Außerdem werden Praxisräume und ein Café inklusive gestaltetem Außenbereich zugelassen, um das Angebot der wohnungsnahen Versorgung im SO 1 zu ergänzen.

Zur Aufwertung der Außenflächen, insbesondere des zentralen Dorfplatzes, wird zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für beide Sondergebietsflächen eine Tiefgarage zugelassen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über das SO 1.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

(Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 2.)

Höhenfestsetzungen

Im Bebauungsplan werden absolute Gebäudehöhen (GH) als Höchstmaß festgesetzt. Dabei beziehen sich die Höhenfestsetzungen aus Gründen der Eindeutigkeit auf den Wert Normalhöhennull (NHN).

Die maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise um bis zu 0,50 m bei Anlage eines extensiven Gründaches bzw. 2,00 m bei Anlage eines intensiven Gründaches überschritten werden. Bei Brüstungen und Absturzsicherungen darf die Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden. Dies gilt auch für Solaranlagen. Bei haustechnischen Anlagen, Abgasanlagen sowie Be- und Entlüftungsanlagen ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen um bis zu 3,00 m möglich, wenn es sich um Aufbauten handelt, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen. Damit soll die Funktionalität der Gebäude sichergestellt und das Maß der Lärmauswirkungen auf die zukünftigen Bewohner auf ein Minimum beschränkt werden.

Eine Überschreitung von max. 3,00 m gilt außerdem für Aufzugmaschinenhäuser, damit eine barrierefreie Erreichbarkeit aller Geschosse und Räumlichkeiten gewährleistet werden kann.

Für das bestehende Speichergebäude sind diese Überschreitungen ausgeschlossen, da das heutige Erscheinungsbild des Gebäudes erhalten bleiben soll.

Aus hochwasserschutzrechtlichen Gründen wird festgesetzt, dass die Unterkante aller Öffnungen im EG der Gebäude sowie Tiefgarageneinfahrten um mindestens 0,20 m über dem bestehenden Gelände bzw. der Gradienten der K44 oder der Frenzenstraße liegen müssen. Lichtschächte müssen aus dem gleichen Grund ebenfalls mit einer mindestens 0,20 m hohen Umrandung ausgeführt werden. Festgesetzt werden die 0,20 m als Mindestmaß. Wenn höhere Wasserstände zu erwarten sind muss die Höhenlage der Öffnungen und Lichtschächte ggfs. durch den Architekten angepasst werden. Darüber hinaus wird die OKFF (Oberkante Fertig Fußboden) und die OK (Oberkannte) der privaten Verkehrsfläche und der Einfahrtbereiche in den Tiefgaragen sowie notwendige Sicherungsmaßnahmen bei Unterschreitung des Hochwasserstandes bei einem HQ 100 festgesetzt, um die Belange des Hochwasserschutzes zu sichern.

Grundflächenzahl (GRZ)

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,7, im SO 1 von 0,8 und im SO 2 von 0,6 festgesetzt.

Darüber hinaus darf die festgesetzte Grundflächenzahl im Mischgebiet um 0,3 und in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 ober- und unterirdisch um maximal 0,2 überschritten werden, um zum Beispiel den Bau einer großflächigen Tiefgarage zu ermöglichen und so den öffentlichen Raum durch Verringerung der Parkplätze im Straßenraum entsprechend aufzuwerten und um die notwendigen Erschließungsanlagen zu sichern.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden für die Baukörper des Plangebietes Grundflächenzahlen festgesetzt, die im MI und SO 1 die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Die BauNVO ermöglicht gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen. Diese liegen hier vor, da die zukünftigen Gebäude in einer kompakten Bauweise errichtet werden. Die Verdichtung entspricht dem städtebaulichen Konzept des Entwurfes, das der derzeitigen Planung zugrunde liegt, und es entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, die zur Verfügung stehenden Flächen zur Realisierung des Gesamtvorhabens so umfänglich wie möglich zu nutzen.

Überschreitung im SO 1

Daher wird für die Sondergebiete SO 1 eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus darf die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgarage, Versorgungsanlagen), um weitere 0,2 überschritten werden. Somit kann mit unterirdischen baulichen Ablagen insgesamt eine GRZ von 1,0 erreicht werden.

Die Obergrenze der GRZ von 0,8 für sonstige Sondergebiete kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhält-

nisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die durch die Festsetzungen erlaubten Überschreitungen der GRZ von insgesamt 0,2 werden entsprechend des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfes durch die Begrünung von Dachflächen und die Errichtung von Vegetationsflächen auf den Tiefgaragendächern, die nicht überbaut werden, soweit wie möglich ausgeglichen. Die Dachbegrünung hat zusätzlich für die Niederschlagswasserbeseitigung den Vorteil einer leichten Retentionswirkung, mikroklimatisch positive Auswirkungen auf die Lufthygiene und trägt zur Vermeidung von Aufheizeffekten bei.

Das städtebauliche Konzept sieht eine großflächige Tiefgarage unterhalb des zukünftigen SO 1 vor, durch die im Wesentlichen die GRZ - Überschreitung begründet wird. Der ruhende Verkehr, der durch das Vorhaben ausgelöst wird, kann weitgehend in der Tiefgarage untergebracht werden.

Überschreitung im MI

Ähnlich verhält es sich im MI - Gebiet. Hier werden durch den kompakten Baukörper des Hotels ca. 40 % der Gesamtfläche des MI - Gebietes überbaut. Durch die Wohnbebauung, die durch den ehemaligen Speicher und das vorliegende Gebäude geprägt wird, werden ca. 30 % des MI - Gebietes überbaut und durch die Tiefgarage werden weitere 30 % unterbaut, so dass hier ebenfalls eine GRZ von 1,0 erreicht wird.

Die Obergrenze der GRZ von 0,6 für MI - Gebiete kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die durch die Festsetzungen erlaubten Überschreitungen der GRZ von insgesamt 0,3 werden entsprechend der Beschreibung der Maßnahmen zur Überschreitung im SO 1 ausgeglichen.

Zusammenfassende Abwägung der Überschreitung

Die GRZ - Überschreitung hat städtebauliche Gründe (kompakte Gebäudeformen, Vermeidung von Inanspruchnahme bisher nicht versiegelter beziehungsweise beplanter Flächen, Vermeidung von Verkehr, Schaffung von Tiefgaragen) und wird durch Maßnahmen (Begrünung der Dachflächen) und Umstände (Vermeidung von Parksuchverkehr) ausgeglichen. Dadurch werden negative Auswirkungen auf die Umwelt verringert bzw. vermieden. Eine negative Auswirkung auf gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die GRZ-Überschreitung nicht zu erwarten, da sie im Wesentlichen durch die Unterbauung durch Tiefgaragen entsteht, die wiederum als Baukörper kaum wahrgenommen werden.

Geschossfläche - Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplan setzt keine Geschossflächenzahl fest, die maximalen Geschossflächen werden durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe sowie der GRZ-Festsetzung ausreichend geregelt. Daher ist die eindeutige Bestimmung einer Geschossfläche, die sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen, der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe errechnen ließe, möglich.

Die Baunutzungsverordnung sieht für Mischgebiete eine maximale GFZ von 1,6 und für Sondergebiete eine maximale GFZ von 2,4 vor. Mit den Festsetzungen des Bebauungspla-

nes kann sowohl im MI-Gebiet als auch in den Sondergebieten die maximale GFZ nicht erreicht werden. Im MI-Gebiet beträgt die GFZ nach den Festsetzungen 1,4 und im SO 1 1,6 beziehungsweise im SO 2 1,2.

Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt keine Zahl der Vollgeschosse fest, die maximale Zahl der Vollgeschosse wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Abschluss Attika) ausreichend geregelt. Aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen ist eine Überschreitung der Vollgeschosse nicht möglich.

Mit den Festsetzungen ergeben sich ausgehend vom höchsten Punkt der Straßenplanung zum Ausbau der K 44 von 95,60 m ü. NHN für das gesamte Plangebiet folgende mögliche Höhenentwicklungen:

Tabelle: Maximale resultierende Gebäudehöhen und Anzahl der Geschosse und der Oberkante fertig Fußboden

Gebäude	GH _{max} in m ü. NHN	geplante Gebäudehöhe in m	mögliche Gebäudehöhe in m	Anzahl der Geschosse	OKFF in m ü. NHN
MI Hotel	101,50	5,40	5,90	I	95,50
MI Hotel	105,00	8,90	9,40	II	95,50
MI Hotel	108,50	11,90	12,90	II+	95,50
MI Hotel	111,00	14,40	15,40	II++	95,50
MI Wohnen	103,50	7,40	7,90	II	94,84
MI Wohnen	104,00	7,40	8,40	II+	94,84
MI Wohnen	106,50	10,40	10,90	II+	94,84
MI Wohnen	107,00	10,40	11,40	II+	94,84
Laubengang	100,10	4,00	4,50	I	n.n.
MI Speicher TH	103,50	-	8,50	II	95,50
MI Speicher FH	111,50	-	16,50	II DG	95,50
SO 1 Parkdeck	98,00	2,50	8,00	-	n.n.
SO 1	101,00	4,40	5,40	I	95,50
SO 1	104,00	7,90	8,40	II	95,50
SO 1	107,50	10,90	11,90	II +	95,50

Gebäude	GH _{max} in m ü. NHN	geplante Gebäudehöhe in m	mögliche Gebäudehöhe in m	Anzahl der Geschosse	OKFF in m ü. NHN
SO 2	104,00	7,90	8,40	II	95,50
SO 2	107,50	10,90	11,9	II +	95,50

Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt im Plangebiet ca. 95,00 m ü. NHN. Somit liegt die durchschnittliche Geländehöhe im Bezug zum höchsten Punkt der Straßenplanung zum Ausbau der K 44 ca. 0,60 m tiefer. Mit den festgesetzten Geländehöhen wird den Hochbauplanern somit ausreichend Spielraum gegeben, um die Gebäude hochwassersicher zu planen, unter der besonderen Beachtung, dass die Bereiche östlich des Lechenicher Mühlengrabens in einem hochwassersensiblen Bereich liegen. Der § 78 Abs. 3 WHG Nr. 3 wird somit ausreichend berücksichtigt.

12.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Bauweise

(Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 3.)

Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO, jedoch wird die Längenbeschränkung von maximal 50 m für die Gebäude aufgehoben. Damit soll die Errichtung von größeren zusammenhängenden Flächen ermöglicht werden, die sowohl für die Wirtschaftlichkeit des Hotels als auch für eine wirtschaftliche und sinnvolle Betreuung der Bewohner des Pflege- und Seniorenzentrums notwendig sind.

12.4 Nebenanlagen

(Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 4.)

Zur Erschließung der östlich des Lechenicher Mühlengrabens liegenden Bereiche und einer Anbindung des Plangebietes und der östlich liegenden Freiflächen an die Ortschaft Konradsheim werden mehrere Brückenbauwerke festgesetzt. Sollten entsprechend der Planzeichnung die vorhandenen Querungsmöglichkeiten erneuert werden oder neue Brückenbauwerke hergestellt werden, sind dafür eine wasserrechtliche und eine naturschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

12.5 Tiefgaragen, Flächen für den ruhenden Verkehr

(Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 4.)

Die Realisierung der geplanten Nutzungen in der erforderlichen Größenordnung ist in Verbindung mit der Schaffung von qualitätvollen Außenräumen nur möglich, wenn die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterhalb der Gebäude und unter den Flächen des Dorfplatzes angeordnet werden. Die Tiefgaragenzufahrten werden dabei möglichst nah an die Frenzenstraße bzw. die Straße Am Golfplatz gelegt, um das Wohnumfeld möglichst von Verkehrsbewegungen freizuhalten.

Das städtebauliche Konzept sieht eine großflächige Tiefgarage hauptsächlich unterhalb des zukünftigen SO 1 vor, durch diese Tiefgarage wird im Wesentlichen die GRZ-Überschreitung

begründet. Der ruhende Verkehr, der durch das Vorhaben ausgelöst wird, kann weitgehend in der Tiefgarage untergebracht werden. Dadurch wird der Parkplatzsuchverkehr in den umgebenden Wohnbereichen vermieden.

Die Errichtung von Stellplätzen ist nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Damit soll eine geordnete Bebauung der Grundstücke gewährleistet werden.

12.6 Verkehrsfläche (Planzeichnung)

Die Leistungsfähigkeit des Knotens K 44 / L 162 wird sich durch zunehmende Verkehrsmengen in Zukunft verschlechtern. Dies geschieht auch unabhängig von der geplanten Entwicklung des Plangebietes als Pflegezentrum, Hotel und Wohnanlage, deren An- und Abfahrtsverkehre nur geringfügige Auswirkungen haben.

Zur langfristigen Sicherstellung der Leistungsfähigkeit an dieser Stelle gibt es daher bereits Planungen vom Rhein-Erft-Kreis und Straßen.NRW, den Knotenpunkt als Kreisverkehr auszubauen. Durch die Aufnahme der Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche wird für dieses Vorhaben die rechtliche Grundlage geschaffen.

Auch im Bereich der nördlichen Grundstückszufahrt, die von der K 44 abzweigt, wird ein Kreisverkehr realisiert. Damit soll die Ein- und Ausfahrt aus dem Gebiet sicherer gestaltet und der Verkehr auf der K 44 beruhigt werden.

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. In den Bereichen auf denen weiterhin eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt (Siehe Punkt 12.10).

Das an das SO 2 (Pflege und betreutes Wohnen) angrenzende Rondell und die südliche Verkehrsfläche dienen der Erschließung der Pflegeeinrichtung und der in den SO 2 liegenden Stellplätzen.

Die von Norden über den Kreisverkehr an der K 44 verlaufende Erschließung dient als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der Erschließung des SO 1, in dem das betreute Wohnen untergebracht ist. Die Verbindung der beiden Erschließungsbereiche erfolgt über eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg und Radweg“. Damit soll die Verbindung der einzelnen Teilbereiche und die Durchquerbarkeit des Plangebietes in Richtung angrenzendem Freiraum gewährleistet und gleichzeitig der PKW-Verkehr auf das notwendige Minimum reduziert werden.

12.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 5.)

Das anfallende Niederschlagswasser muss in das vorhandene ehemalige Teichbecken im Nordosten des Plangebietes eingeleitet werden. Hier kann das Wasser aufgestaut werden und teilweise versickern bzw. verdunsten.

12.8 Flächen für den Hochwasserschutz bzw. dessen Regelungen

(Planzeichnung)

Die im Bebauungsplan als Maßnahmenbereich M 3 festgesetzte ehemalige Teichanlage kann zur Einleitung evtl. anfallenden Regenwassereinstauung genutzt werden. Der parallel zur K 44 verlaufende ehemalige Entwässerungsgraben, in der Planzeichnung als Maßnahmenbereich M 3.1 gekennzeichnet, wird in Zukunft nicht mehr als Entwässerungs- und Versickerungsfläche genutzt und daher als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

12.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 6.)

Parallel zum Lechenicher Mühlengraben, im Bereich des Dorfplatzes und entlang des nach Osten in die Gartenanlage laufenden Fuß- und Radweges, werden anzupflanzende Bäume festgesetzt. Damit sollen die Außenlagen optisch aufgewertet und hochwertig gestaltet werden. Gleichzeitig wird durch die Bepflanzungen entlang der geplanten Wegeführung eine Überleitung vom Ortskern in Richtung freie Landschaft erreicht.

Die im östlichen Bereich des Plangebietes liegende private Grünfläche wurde bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 159.1 festgesetzt und wird im Rahmen dieser 1. Änderung übernommen. Der Großteil der Flächen wird für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Damit soll die bisher geplante aber nicht realisierte Gestaltung als Gartenanlage sichergestellt werden.

Darüber hinaus werden auch die Flächen mit der Zweckbestimmung „Fläche für Versickerung“ aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen.

Um eine möglichst wertvolle ökologische Qualität der Freiflächen im Plangebiet zu gewährleisten, werden mehrere Maßnahmenflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

M 4 – Renaturierung Lechenicher Mühlengraben

Die Uferzonen des Lechenicher Mühlengrabens sind naturnah herzustellen und für eine natürliche Vegetationsentwicklung von anderen Nutzungen freizuhalten, hierbei sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

M 6 – Grünanlage / Park

Auf der im Nordosten des Plangebietes liegenden Grünfläche ist eine strukturreiche Grün- / und Parkanlage anzulegen.

M 7 – Streuobstwiese

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine Streuobstwiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

M 9 – Renaturierung Rotbach

Entlang der Uferzonen des Rotbachs ist eine naturnahe Entwicklung sicherzustellen. Der vorhandene Gehölzbestand soll dabei nach Möglichkeit erhalten werden. Retentionsraum ergänzen

M 10 – Renaturierung Lechenicher Mühlengraben

Am östlichen Ufer des Lechenicher Mühlengrabens sind die Uferzonen so herzurichten, dass sich der Lechenicher Mühlengraben naturnah entwickeln kann. LVR ergänzen

M 12 – Gehölzpflanzung Rotbach

Die Gehölzpflanzung am Rotbach soll sicherstellen, dass im Zuge der Gewässerrenaturierung ausreichend neue Gehölze angepflanzt werden. Nach § 31 (1) BauGB wird ausnahmsweise die Anlage einer Streuobstwiese zugelassen. Damit soll sichergestellt werden, dass im Zuge der konkreten Renaturierungsplanung die planerische Freiheit besteht, zwischen der Streuobstwiese und der Gehölzpflanzung am Rotbach abzuwägen. Die Gehölzpflanzung am Rotbach kann bereits in der Umsetzung der Maßnahme M 9 erfolgen, dann wiederum wäre eine Einschränkung der Streuobstwiese nicht erforderlich. Durch die Festsetzung der Ausnahme bleiben die zuständigen Behörden an der Entscheidung in der Genehmigungsphase beteiligt.

Begrünung nicht überbauter Flächen

Um die Versiegelung im Plangebiet auf das notwendige Minimum zu reduzieren, sollen alle nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen dauerhaft begrünt werden. Vorgesehen wird dazu eine Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen. Im Mischgebiet und den beiden Sondergebieten sollen je 300 m² nicht überbauter und nicht der Erschließung dienender Fläche ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden.

Im Bereich der Stellplatzflächen und entlang der privaten Verkehrsflächen werden anzupflanzende Bäume verortet, um eine gleichmäßige Begrünung der Durchwegung zu schaffen und das Erscheinungsbild des Quartiers optisch aufzuwerten.

Erhalt von Einzelbäumen

Die im Bereich des zentralen Platzes liegende Platane soll an ihrem Standort dauerhaft erhalten werden.

12.10 Flächen mit Geh- und Fahrrechten

(Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 7.)

Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Fläche GFL 1 dient der Allgemeinheit und sichert die Durchquerbarkeit des Plangebietes von der Frenzenstraße zum Keisverkehr K 44 / Gebietszufahrt. Das Fahrrecht beschränkt sich dabei auf Radfahrer.

Die Versorgungsunternehmen erhalten für diesen Bereich ein Leitungsrecht, damit die Versorgung des Gebietes sowie eventuelle Wartungsarbeiten sichergestellt sind.

Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (GFL 2) festgesetzte Fläche dient der Gewässerpflege durch den Erftverband oder durch von ihm beauftragte Unternehmen und den Versorgern der Trafostadion.

Die mit Geh- und Fahrrechten festgesetzte Fläche GF 1 verläuft auf der östlichen Seite parallel zum Lechenicher Mühlengraben in einer Breite von 5,0 m und dient der Erreichbarkeit des Gewässers zur Pflege. Dieses Geh- und Fahrrecht besteht auch auf den festgesetzten Renaturierungsflächen, hier wird auf eine zeichnerische Festsetzung des Geh- und Fahrrecht verzichtet, da die gesamte Maßnahmenfläche M 10 durch den Entwässerungsverband betreut wird. Gleiches gilt für die Fläche M 4, die westlich des Lechenicher Mühlengraben liegt.

Die mit Geh- und Fahrrechten festgesetzte Fläche GF 2 dient der Allgemeinheit und sichert die Durchquerbarkeit des Plangebietes von der Frenzenstraße aus in Richtung des östlich liegenden Freiraumes bis zum Rotbach. Das Fahrrecht beschränkt sich dabei auf Radfahrer. Mit der Festsetzung wird die im gültigen Bebauungsplan Nr. 159.1 festgesetzte, aber bisher nicht realisierte Fahrradstraße in das neue Konzept eingebunden.

12.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 8.)

Lärmimmissionen

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten sind gegebenenfalls Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Laut Schallschutzgutachten sind Maßnahmen zum aktiven Schallschutz nicht notwendig.

Insofern sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Unter passiven Schallschutzmaßnahmen versteht man bauliche Maßnahmen am Gebäude, mit denen die anzustrebenden Innenpegel zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel als Grundlage für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erfolgt nach den Regelungen der DIN 4109:2018-01. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen. Bei schutzbedürftigen Schlafräumen, die durch Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) (Wohnbereiche) zur Nachtzeit belastet sind, ist zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von Fassadenlüftern oder mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen.

Über die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan soll gewährleistet werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Berücksichtigung abschirmender Gebäude geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass mit den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mögliche Konflikte ausgeräumt werden können.

12.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 9.)

M 1 – Eingrünung / Gestaltung der Gebäude und Nutzflächen

In den Maßnahmenflächen M 1 ist eine strukturreiche Mischvegetation anzulegen. Diese sollen die geplante Bebauung nach Osten, zur Verkehrsfläche im Norden und im Bereich des Lechenicher Mühlengrabens eingrünen.

M 2 – Heckenanlage

Am nördlichen Plangebietsrand soll die Eingrünung zur K44 (siehe Punkt 12.13) durch eine Heckenanlage dauerhaft ergänzt werden.

M 5 – Allee

Entlang des nach Osten in den Freiraum laufenden Geh- und Fahrrechtes ist die Anlegung einer Allee mit hochstämmigen Bäumen festgesetzt.

M 8 – Südliche Gebietseingrünung

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ist ein 8,0 m breiter Gehölzstreifen anzulegen, um Sichtbeziehungen und negative Auswirkungen zu begrenzen.

M 11 – Freizeitfläche

Im Übergangsbereich zwischen geplanter Bebauung und dem östlich angrenzenden Freiraum ist eine Grün- / Parkanlage mit Aufenthalts- und Freizeitqualität anzulegen. Hier sind Sandflächen, Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten zulässig.

Dachbegrünung

Es werden Dachflächen festgesetzt, die dauerhaft begrünt werden müssen. Damit soll eine bessere Eingliederung der Bebauung in die umliegenden Grünstrukturen erreicht werden. Gleichzeitig wirkt sich die Dachbegrünung positiv auf das Mikroklima aus und hilft bei der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Mindestüberdeckung der Tiefgaragen und zur Begrünung von Freianlagen werden Mindestanforderungen zur Eingrünung des Plangebietes definiert. Die Regelung ist erforderlich, damit die aufgeführten Begrünungen tatsächlich umgesetzt werden. Die Begrünungen sind Teil der ausgleichenden Maßnahmen hinsichtlich der Überschreitung von GRZ und GFZ.

12.13 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(Planzeichnung und textliche Festsetzungen A) 10.)

M 3 – alter Teich / Versickerung

In die als Maßnahmenfläche M 3 gekennzeichnete Beckenfläche soll das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden und vor Ort versickern bzw. verdunsten. Das Becken ist stark eingegrünt und bewachsen. Diese vorhandenen Gehölze und sonstigen Strukturen sollen dauerhaft erhalten werden und sind in ihrer Entwicklung einer natürlichen Sukzession

zu überlassen. Es muss dabei lediglich dauerhaft die Entwässerungsfunktion des Beckens gewährleistet bleiben.

Maßnahmenfläche M 3.1 – Entwässerungsgraben

Die als M 3.1 gekennzeichnete Maßnahmenfläche soll nicht der Versickerungsfläche zugeordnet werden. Ansonsten gelten die Pflanzgebote gemäß M 3, um eine Randbegrünung zur K 44 zu erhalten.

12.14 Festsetzung mit bedingender Wirkung

(textliche Festsetzungen A) 11.)

Zum Schutz eventuell vorhandener Bodendenkmäler im Bereich zwischen dem Mühlengraben und der Frenzenstraße ist vor Baubeginn eine wissenschaftliche Untersuchung durchzuführen. Weitere Maßnahmen zur Sicherung und zum Schutz der Denkmäler treten nur in Kraft, wenn bei der Durchführung der Untersuchung Denkmäler gefunden werden.

12.15 Vorhaben- und Erschließungsplan

(textliche Festsetzungen A) 12.)

Mit der Festsetzung, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, wird insbesondere mit Bezug auf die Festsetzung des MI - Gebietes klargestellt, dass nur die Vorhaben möglich sind die im Durchführungsvertrag genannt wurden. Dadurch wird erreicht, dass Vorhaben, die zwar mit den abstrakten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, nicht aber mit dem Durchführungsvertrag vereinbar sind, nicht zulässig sind. Sie können nur nach § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB durch Änderung des Durchführungsvertrags oder Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags zulässig werden. Dadurch wird ermöglicht, mit Bezug auf § 9 Abs. 2 BauGB, auf nachträglich notwendig werdende Planungsänderungen flexibel durch eine Änderung des Durchführungsvertrages reagieren zu können, ohne zugleich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ändern zu müssen.

13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

13.1 Dachform und Dachneigung

(textliche Festsetzungen B) 1.)

Zur Erhaltung des Bestandes wird für das Speichergebäude eine Dachneigung zwischen mindestens 45° und maximal 50° festgesetzt.

Für alle geplanten Gebäude sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. Durch diesen Kontrast soll das Bestandsgebäude städtebaulich hervorgehoben werden. Gleichzeitig führen die Flachdächer zu einer Beruhigung der ungeordneten Dachlandschaft im Ortsteil Konradsheim und bilden einen harmonischen Übergang zur Burg Konradsheim. Darüber hinaus soll durch die Ausweisung als Flachdächer die Möglichkeit geschaffen werden, eine extensive Dachbegrünung umzusetzen. Diese wirkt sich positiv auf den Energie- und Wärmebedarf der Gebäude aus und trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers bei. Insgesamt beeinflusst die Dachbegrünung so positiv das Mikroklima und bietet einen Lebensraum für Flora und Fauna.

Optisch gliedert sich das Plangebiet durch die flächigen Dachbegrünungen besser in die umliegenden Grünstrukturen ein.

13.2 Werbeanlagen

(textliche Festsetzungen B) 2.)

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist das Anbringen von Fremdwerbeanlagen und Eigenwerbeanlagen an den Fassaden unzulässig. Es dürfen zur Orientierung lediglich Zeichnungen über den Haupteingängen angebracht werden.

Im Mischgebiet sind ebenfalls Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen. Eigenwerbeanlagen in einer untergeordneten Größe bis 8 m² sind an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten, also im Bereich der Frenzenstraße und der Straße Am Golfplatz, zugelassen. Leuchtende Werbeanlagen sind zur Wahrung des Gebietscharakters und zum Schutz der angrenzenden bzw. gegenüberliegenden Bebauungen nicht zugelassen.

13.3 Einfriedungen

(textliche Festsetzungen B) 3.)

Zu der südlich angrenzenden Hofanlage sind Einfriedungen als Zäune oder Zaun-Hecken-Kombinationen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt die bestehende Geländeoberkante (GOK). Eine Beschränkung der Höhe ist für das zukünftige Erscheinungsbild sowie für den Erhalt der Privatsphäre auf den Sonderbauflächen sinnvoll. Bei einer Höhe von 2,0 m bleibt gewährleistet, dass ein Erwachsener nicht über die Einfriedung hinwegsehen kann, dahinterliegende Gebäude und deren höherer Bewuchs bleiben weiter sichtbar. Die Festsetzung, dass im übrigen Plangebiet Einfriedungen zur Sicherung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind, dient hauptsächlich der Prävention. Somit wird mit diesen Festsetzungen ein planungsrechtlicher Spielraum für den Schutz der Privatsphäre der Nachbarn und der zukünftigen Bewohner geschaffen. Mit der Festsetzung wird sowohl dem gestalterischen Anspruch der Architektur des Plangebietes als auch dem Sicherheitsinteresse der Anwohner beziehungsweise der Bevölkerung Rechnung getragen.

14. Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(textliche Festsetzungen C))

Die Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wurden aufgenommen, um die Architekten und Vorhabenträger bei den Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen nicht der weiteren Begründung. Diese Auflistung ist nicht abschließend und entbindet den Architekten und Vorhabenträger nicht von der Verpflichtung, alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen des Vorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen.

Die nachrichtliche Übernahme zu den Artenschutzstandorten wird im Rahmen des Rückbau- / Bauantrages bzw. des Durchführungsvertrages konkretisiert. Eine Festsetzung dieser Standorte ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich, da sich ein Teil der potenziellen Standorte außerhalb des Plangebietes befindet.

15. Inhalte des Durchführungsvertrages

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB in der Form des Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger notwendig. Die wesentlichen Inhalte, wie die Durchführung des Vorhabens gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb einer bestimmten Frist, sowie die gänzliche oder teilweise Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten werden um folgende Inhalte ergänzt:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte,
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern,
- Sonstige Begrünungsmaßnahmen,
- Maßnahmen des Artenschutzes / Zeitpunkt der Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen, CEF-Maßnahmen (Hinweise Punkt 8) (Hinweis: Diese sind vor Beginn der Rückbauarbeiten beziehungsweise vor Beginn der Baufeldfreimachung umzusetzen),
- Denkmalschutz (evtl. Bodendenkmal),
- Denkmalschutz (Sandkreuz mit Kruzifix),
- Hochwasserschutz (Hinweis: vor Baubeginn ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ausreichend Retentionsraum bereitzustellen),
- Herstellung der Binnenerschließung / Einhaltung des Stellplatznachweises,
- Erschließung (Ausführung / Vergabe / Herstellungsfrist / Abnahme / Gewährleistung),
- Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten der Kreuzungsvereinbarung für die Herstellung der beiden Kreisverkehre zwischen der Stadt und den Trägern der Straßenbaulast für die Frenzenstraße und die K 44,
- Fremdflächeninanspruchnahme (östlicher Kreisverkehr),
- Regelung der dauerhaften Pflegenutzung in den Wohngebäuden der SO 1 und SO 2 Flächen.

16. Planverwirklichung

Die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedingt die Änderung dieses Bebauungsplanes sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren erfolgt. Der Regionalplan und der Landschaftsplan wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 159.1 geändert beziehungsweise angepasst.

Aufgrund der gegebenen Eigentumsstrukturen sind zur Umsetzung der geplanten Sondergebiete und des Mischgebietes keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird zwischen der Stadt Erfstadt und den Vorhabenträgern ein Vorhaben- und Erschließungsvertrag geschlossen. Dieser Vertrag muss vor Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind falls gegeben vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu sichern.

Darüber hinaus wird für den Kreuzungsbereich Frenzenstraße und K 44 (zukünftiger Kreisverkehr) zwischen dem Landesbetrieb Straßen.NRW, dem Rhein-Erft-Kreis und der Stadt Erftstadt eine Verwaltungsvereinbarung geschlossen.

Zur Umsetzung der Bauleitplanung sind nach Kenntnisstand im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens beziehungsweise vor Erteilung der Baugenehmigung folgende zusätzliche Verfahren notwendig:

- Wasserrechtliches und naturschutzrechtliches Genehmigungsverfahren in Bezug auf die Brückenbauwerke (Neubau und Rückbau),
- Naturschutzrechtliches Genehmigungsverfahren in Bezug auf eine Befreiung von den Festsetzungen des geschützten Landschaftsbestandteils,
- Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren in Bezug auf die geplante Niederschlagswasserentsorgung,
- Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren in Bezug auf die Maßnahmen am Gewässerrandstreifen des Rotbaches (Mulde),
- Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren in Bezug auf die Maßnahmen am Gewässerrandstreifen des Lechenicher Mühlengrabens (Mulde),
- Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren in Bezug auf Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit Gewässerrenaturierungsmaßnahmen,
- erforderlicher Abbruchartrag für die zurückzubauenden Gebäude (u.a. Informationen zur Verfüllung des ehemaligen Güllekellers),
- Berücksichtigung denkmalrechtlicher Gegebenheiten (siehe Kreuzifix und archäologische Sachverhaltsermittlung),
- gegebenenfalls ist ein Befreiungsantrag von den Festsetzungen des Landschaftsplanes bzgl. der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes vorgesehenen Nutzungen notwendig,
- Umsetzung der CEF - Maßnahmen (Artenschutz) vor Abriss der Bestandsgebäude,
- Ausführungsplanung zu den festgesetzten Maßnahmenflächen im Rahmen des Bauantrages (Grünflächenplan).

17. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch ist nicht vorgesehen.

Die Kosten für erforderlichen Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach den Maßgaben der Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, soweit die Errichtung der Erschließung nicht vom Investor/Bauherr auf eigene Rechnung durchgeführt wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 159.1. 1. Änderung, Erfstadt-Konradsheim, Jahnshof, hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 29.10.2019 bis einschließlich 28.11.2019 Öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag



(Lippik)
(Seyfried)

(Leitung Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung)