

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

## **- Begründung Teil A -**

# **Städtebauliche Begründung**

---

Stand: Dezember 2016

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. Vorbemerkung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Bisheriges Verfahren .....	3
1.2 Flächennutzungsplan und bestehendes Planrecht.....	3
1.3 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich.....	4
1.4 Bestandssituation .....	4
1.5 Erschließung des Plangebiets.....	6
<b>2. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Begründung der Planinhalte</b> .....	<b>6</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Tiefgaragenflächen .....	7
3.4 Festsetzungen zum Lärmschutz .....	8
3.5 Erschließung und Verkehrsflächen .....	9
3.6 Ver- und Entsorgung, technische und soziale Infrastruktur .....	9
3.7 Stellplätze und Nebenanlagen, Tiefgaragenzufahrt.....	9
3.8 Regelungen zu Ein- und Ausfahrten und zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 9
3.9 Grünordnerische Maßnahmen .....	9
3.10 Festsetzungen zum Artenschutz, Minderung und Vermeidungsmaßnahmen.....	10
<b>4. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>10</b>
4.1 Verkehr .....	10
4.2 Lärmschutz .....	15
4.2.1 Einwirkung auf das Planvorhaben .....	15
4.2.2 Auswirkung durch das Planvorhaben .....	16
4.3 Artenschutz.....	18
4.4 Naturschutz und Landschaftspflege .....	20
4.5 Klimaschutz .....	22
4.6 Wasserschutz .....	22
<b>5. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>22</b>
5.1 Kennzeichnung .....	22
5.2 Hinweise.....	22
5.3 Empfehlungen.....	25
<b>6. Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>25</b>
<b>7. Kosten</b> .....	<b>25</b>

**Begründung Teil B: Umweltbericht**

sh. Anlage

## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Bisheriges Verfahren

Die Eigentümergemeinschaft im Bereich des Betriebsgrundstückes „Landhandel Daniel Pütz“ an der Frenzenstraße in Erfstadt-Lechenich beabsichtigt, die derzeitige Einzelhandelsnutzung an diesem Standort aufzugeben und auf der Grundlage des beschriebenen zukünftigen Nutzungskonzeptes: Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung einer - auch wirtschaftlich - tragfähigen Folgenutzung zuzuführen.

Am 26.11.2014 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erfstadt der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Projekt „Frenzenstraße“ grundsätzlich zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die entsprechenden planungsrechtlichen Schritte einzuleiten.

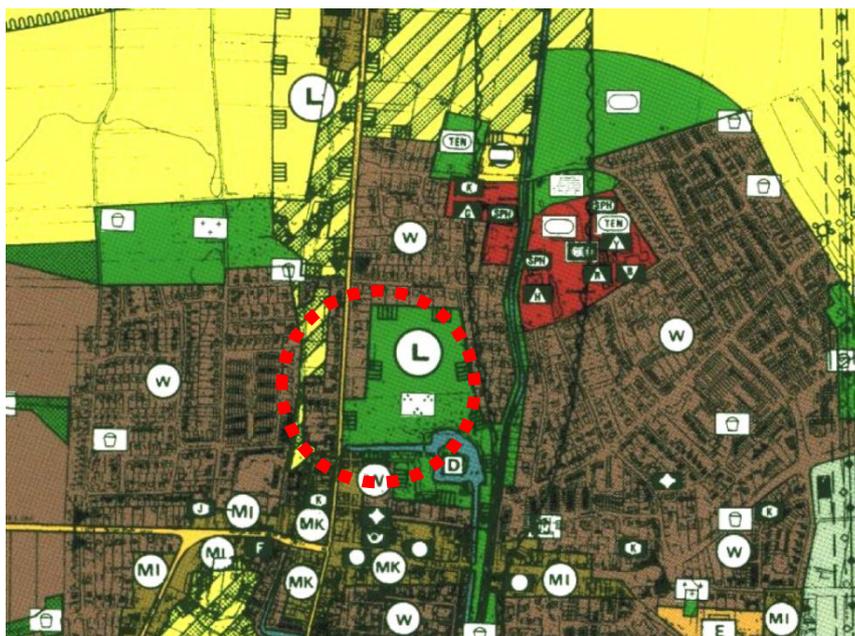
Der Rat der Stadt Erfstadt hat dann nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung im März und Juni 2015 am 23.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177, Erfstadt-Lechenich, Frenzenstraße beschlossen.

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

### 1.2 Flächennutzungsplan und bestehendes Planrecht

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

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt, Stadtteil Lechenich

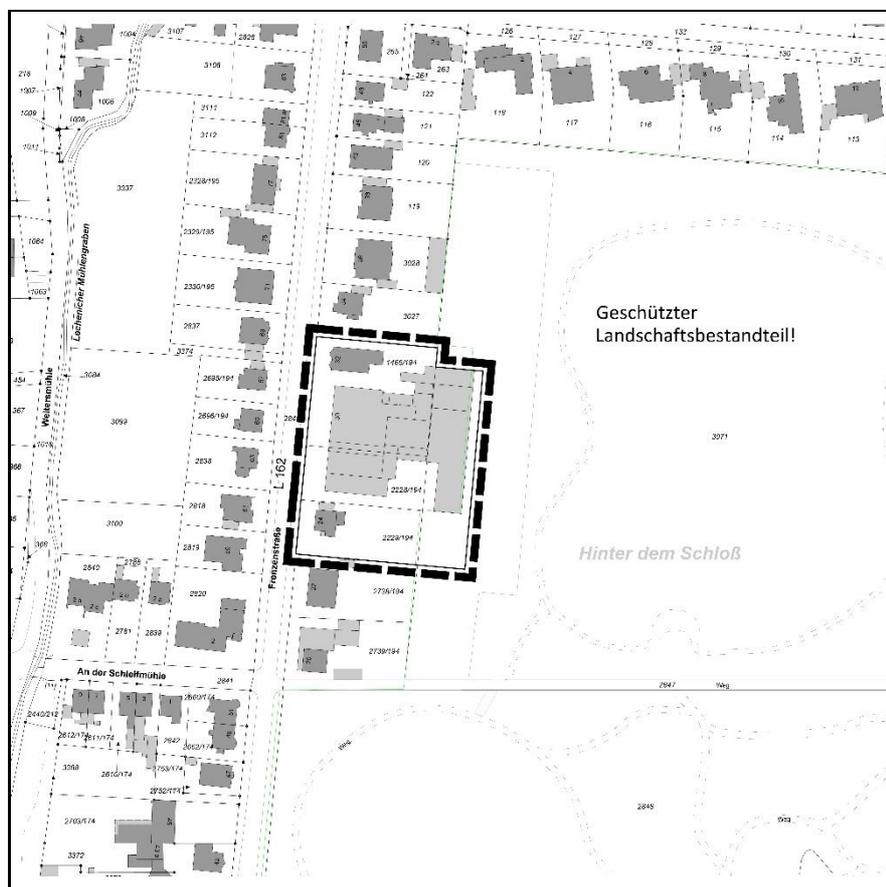
Für das Gebiet bestehen keine Bebauungspläne.

### 1.3 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

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

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

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



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

### 1.4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Ertstadt-Lechenich östlich der Frenzenstraße. Es handelt sich um die Betriebsgrundstücke „Landhandel Daniel Pütz“ und das südlich angrenzende Wohngrundstück Frenzenstraße 24. Das Gebiet selbst ist fast vollständig bebaut. Lediglich im Garten des Hauses Frenzenstraße 24 ist ein Baumbestand vorhanden.

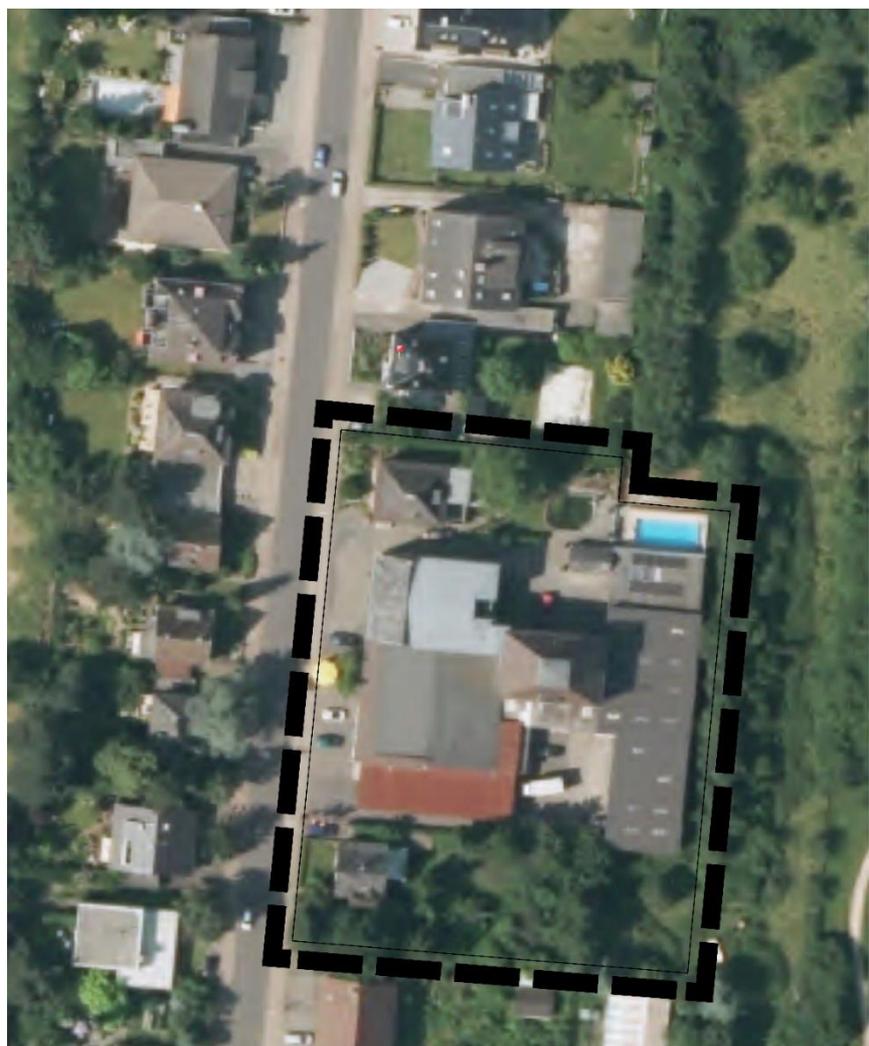
Die vorhandene Bebauung und Nutzung des Landhandels reicht derzeit rd. 15,0 m in die Parzelle 3071 des erweiterten Schlossparks hinein.

Der Schlosspark steht als geschützter Landschaftsbestandteil „LB 2.4-28 – Burgpark bei Lechenich und nördlich angrenzende neuangelegte Parkerweiterung“ unter Schutz. Der Bereich der bestehenden Gebäude in Parzelle 3071 ist hiervon jedoch ausgespart.

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

Für diesen Bereich wurde ein Antrag auf Rücknahme der Schutzfestsetzungen des Geschützten Landschaftsbestandteils beim Rhein-Erft- Kreis beantragt. Dieser Antrag wurde am 14. Juni 2016 im Landschaftsbeirat behandelt.

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



Luftbild © Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

## 1.5 Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet ist über die Frenzenstraße erschlossen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177, Ertstadt-Lechenich, Frenzenstraße, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der vorhandenen Gebäude des „Landhandels Pütz“, Frenzenstraße 24-30, geschaffen werden. Um die historische Bausubstanz zu sichern, wurde ein Nutzungskonzept entwickelt, das modernes Wohnen mit Dienstleistung und Gastronomie verbindet. Vorgesehen ist, die vorhandene prägende Baustruktur weitestgehend zu erhalten und durch hofbildende Neubauten zu ergänzen. Die erforderlichen Stellplätze werden vorwiegend in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Frenzenstraße angefahren wird. Weiterhin ist die Öffnung und fußläufige Anbindung des Schlossparks über das Gelände geplant, um das Gebiet aufzuwerten und die Nutzbarkeit des Schlossparks für Bürgerinnen und Bürger auszuweiten.

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

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept umfasst:

- Die Errichtung von ca. 17 Wohneinheiten und ca. 2 Arztpraxen.
- Für das Erdgeschoss ist eine gastronomische Nutzung mit bis 100 Plätzen vorgesehen.
- Zum Schlosspark hin ist eine Außengastronomie mit bis zu 40 Plätzen geplant (*Hinweis: Es wird von insgesamt 100 belegten Gastplätzen ausgegangen*)
- Die Zufahrt in die Tiefgarage bis zu 47 Parkplätzen soll über die Frenzenstraße erfolgen.
- Der gegenwärtig ansässige Einzelhandel in Haus 30 wird in der bestehenden Form eingestellt, der Betrieb wird als Lager und kleine Werkstatt weitergeführt. Zudem soll ein nachfolgender Einzelhandel auf einer reduzierten Verkaufsfläche angesiedelt werden.

## 3. Begründung der Planinhalte

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

#### 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (nur VBP)

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

#### 3.1.2 Bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Um die historische Bausubstanz zu sichern, wurde ein Nutzungskonzept entwickelt, das modernes Wohnen mit Dienstleistung und Gastronomie verbindet. Vorgesehen ist, die vorhandene prägende Baustruktur mit dem Silogebäude weitestgehend zu erhalten und durch hofbildende Neubauten, die sich zum Burgpark öffnen, zu ergänzen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bestand zu schützen sowie die Umnutzung und Erweiterung zu ermöglichen. Zum Park hin sind zudem eine Orangerie und eine Außengastronomie vorgesehen, die

sowohl vom Park aus als auch von der Frenzenstraße zugänglich sind.

Für das Plangebiet werden die vorstehend beschriebenen Nutzungen: Wohnen, Praxen, Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie zugelassen.

Der gegenwärtig ansässige Landhandel soll ggfs. in verkleinerter Form weitergeführt werden. Zukünftig ist nur noch ein Lager und ggfs. eine kleine Werkstatt in Haus 30 geplant, da in Zusammenhang mit dem Betrieb des Landhandels auch die Reparatur von Rasenmähern u.ä. Geräten erfolgt.

Dies entspricht im Wesentlichen einer Nutzung als Wohn-/Mischgebiet.

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

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden, entsprechend der BauNVO, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Zugelassen werden zwei Vollgeschosse. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung.

Für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) wird eine GRZ von 0,6 ausgewiesen, was der Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete und der bisherigen Dichte entspricht. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,6 festgesetzt. Im Rahmen der festgesetzten GRZ kann das städtebauliche Konzept umgesetzt werden.

Die geplante Dichte begründet sich durch die heute bereits vorhandene bauliche Nutzung und Versiegelung. Das städtebauliche Konzept, welches die vorhandene historische Bausubstanz sichert und durch eine adäquate Bebauung ergänzen soll, könnte ansonsten nicht umgesetzt werden.

Des Weiteren wird für die Errichtung von Tiefgaragen eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 1,0 festgesetzt. Dies ermöglicht einen hohen Anteil der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können im Bebauungsplan die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung überschritten werden, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan verfolgt, die im Sinne des Bodenschutzes und der Nutzung vorhandener Infrastruktur liegende Zielvorstellung, der Nachverdichtung.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Tiefgaragenflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Fläche, die mit einer Tiefgarage unterbaut

werden darf, werden durch zeichnerische Festsetzung definiert.

### 3.4 Festsetzungen zum Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm auf der Frenzenstraße vorbelastet. Zur Abschätzung der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen (hier vorrangig Wohnen) mit den umgebenden Nutzungen (Verkehr) wurde eine schalltechnische Betrachtung vorgenommen (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Fischbach mbH, Erfstadt).

Danach sind für die der Frenzenstraße zugewandten Fassaden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45/40 dB(A) in der Nacht werden an den zur Straße orientierten Fassadenbereichen überschritten.

Durch die Festsetzung von im Folgenden beschriebenen Maßnahmen zum Schallschutz (Lärmpegelbereiche) kann diesem entgegen gewirkt werden:

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

Die folgende Tabelle zeigt die Einstufung in Lärmpegelbereiche.

<b>Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen</b>			
<b>Raumarten</b>			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
	in dB(A)	erf. R´w, res des Außenbauteils in dB	
I	≤ 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	**	50
* soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist			
** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit			

Die Lärmpegelbereiche I und II sind bei Neubauten allgemein nur von untergeordneter Be-

deutung. Auch der Lärmpegelbereich III bedingt bei Neubauten von Wohnräumen nur leicht erhöhte Anforderungen.

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

### **3.5 Erschließung und Verkehrsflächen**

Innerhalb des Plangebietes werden keine öffentlichen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung festgesetzt. Das Gebiet ist von der Frenzenstraße erschlossen.

Die geplante fußläufige Verbindung von der Frenzenstraße zum Burgpark liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Zugänglichkeit des Burgparks für die Öffentlichkeit über diese Wegeverbindung wird im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag verankert.

### **3.6 Ver- und Entsorgung, technische und soziale Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Strom ist über vorhandene Anlagen in den umliegenden Straßen gesichert.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen handelt, muss Niederschlagswasser nicht nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) versickert werden. Das Regenwasser soll in den vorhandenen Kanal in der Frenzenstraße geleitet werden.

### **3.7 Stellplätze und Nebenanlagen, Tiefgaragenzufahrt**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist vorwiegend in einer Tiefgarage vorgesehen. Insgesamt sind 47 Stellplätze in der Tiefgarage geplant. Oberirdisch sind insgesamt 11 Stellplätze geplant bzw. vorhanden.

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

An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen Mindestsichtfelder für wartepflichtige Kraftfahrzeuge eingehalten werden. Die Sichtfelder müssen zwischen 0,8 und 2,50 Meter Höhe von Sichthindernissen wie parkende Kfz oder Bewuchs freigehalten werden.

Im Bebauungsplan werden die jeweiligen Sichtdreiecke dargestellt. Innerhalb dieser Sichtfelder sind zur Frenzenstraße (L 162) jegliche baulichen Anlagen, die ein Sichthindernis darstellen können nicht zulässig.

Anpflanzungen, Sichtschutzzäune und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Bäume und Hecken sind so zurückzuschneiden, dass die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindert wird.

### **3.9 Grünordnerische Maßnahmen**

Entlang der zum Park orientierten Gebäudeflucht ist eine mindestens 1m breite, 0,8 m hohe und 50 m lange Schnitthecke mit einer heimischen und standortgerechten Gehölzart zu pflanzen, um eine Zäsur zwischen dem bebauten Bereich und dem Schlosspark zu schaffen. Zur Abgrenzung des Schlossparks ist in diese Schnitthecke eine Toranlage in einer denkmalverträglichen Form zu integrieren und mit einem Drehkreuz (Notausgang nach Schließung

des Parks) zu versehen.

Zur Harmonisierung des Parkrandumfeldes ist eine kleinkronige Baumreihe als gestalterische Betonung der Zuwegung zum Park aufzunehmen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in die bestehenden Gehölzbestände ist die östlich des Bauvorhabens angrenzende Obstwiese auf dem Flurstück 3071, Flur 50, Gem. Lechenich mit landschaftstypischen Obstbaumhochstämmen regionaler Sorten zu ergänzen.

Auf die Ausführungen unter Punkt 4.4 wird hingewiesen.

Nicht überbaute Bereiche der Tiefgarage sind im Bereich des Flurstücks 2229/194 mit kulturfähigem Bodensubstrat zu überdecken und als Grünfläche anzulegen. Die Maßnahme dient der Verbesserung der Wohnqualität und des Kleinklimas, wobei die Oberkante der Tiefgarage - innerhalb des bisherigen Landschaftsschutzgebietes - dem Niveau des Urgeländes entsprechen muss.

### **3.10 Festsetzungen zum Artenschutz, Minderung und Vermeidungsmaßnahmen**

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

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

## **4. Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Verkehr**

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung IVV GmbH & Co. KG, Aachen, 08.12.2016) wurden die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz bzw. die angrenzenden Knoten das das geplante Bauvorhaben Frenzenstraße 24 bis 30 in Ertstadt-Lechenich untersucht.

Im Analyse-Null-Fall 2015 (heute) ist die Frenzenstraße im Bereich des Vorhabens mit rund 6.100 Kfz im durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) belastet. Dies ist eine übliche, unkritische Belastung einer innerörtlichen Landesstraße.

Die Frenzenstraße verbindet die Kommunen Kerpen mit Euskirchen über Gymnich, Konradsheim, Lechenich und Friesheim.

Neben der Kfz-Belastung zeigt sich ein relativ hohes Radverkehrsaufkommen auf der Frenzenstraße. Hochgerechnet auf einen durchschnittlichen Tag des Jahres im Radverkehr ergeben sich im Querschnitt Verkehrsstärken von rund 150 Radfahrenden. An einem trockenen Tag während der Radverkehrssaison nutzen bis zu 310 Radfahrende die Frenzenstraße.

In der Spitzenstunde weist die Frenzenstraße eine Belastung von rund 600 Kfz im Querschnitt auf.

Im Analyse-Mit-Fall sind insgesamt 19 Wohneinheiten (17 neue, 2 bestehende) und 2 Arztpraxen geplant. Im Erdgeschoss ist eine gastronomische Nutzung mit 60 bis maximal 100 Plätzen vorgesehen.

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

Die Zufahrt in die Tiefgarage mit 47 Parkplätzen soll über die Frenzenstraße erfolgen.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet wird prognostiziert mit:

- **Einzelhandel** – 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche = 27 % des heutigen Zustands
  - ⇒ max. 34 Kunden/Tag
  - ⇒ bei 80% MIV-Anteil und Besetzungsgrad 1,2
  - ⇒ max. **23 Kfz** je Tag und Richtung
  
- **Wohnnutzung** –
  - ⇒ 19 Wohneinheiten mit 65% Anteil MIV und Besetzungsgrad 1,5:
  - ⇒ **34 Kfz** je Tag und Richtung
  
- **Gastronomie** – max. 100 Plätze
  - ⇒ Belegung 35% = 35 Personen je Stunde
  - ⇒ 10 h Betriebszeit
  - ⇒ bei 80% MIV-Anteil und Besetzungsgrad 2
  - ⇒ **140 Kfz** je Tag und Richtung
  
- **Arztpraxen** - insgesamt 8-12 Patienten je Stunde
  - ⇒ 10 h Öffnungszeit
  - ⇒ bei 75% MIV-Anteil und Besetzungsgrad 1,1
  - ⇒ Max. **82 Kfz** je Tag und Richtung
  
- **Beschäftigte** - Insgesamt 10 - 12 Beschäftigte für Einzelhandel, Gastronomie und Arztpraxen
  - ⇒ Max. **10 Kfz** je Tag und Richtung
  
- **Anliefer-/Güterverkehr**
  - ⇒ Nach Ver\_Bau ergeben sich aus insgesamt 12 Beschäftigten täglich max. 6 Lkw-Fahrten, also jeweils **3 Lkw**-Fahrten im Ziel- und Quellverkehr.
  - ⇒ Der Lkw-/ Anlieferverkehr soll ausschließlich ebenerdig abgewickelt werden, eine Einfahrt in die Tiefgarage ist für Lkw nicht zulässig.
  - ⇒ Die Müllentsorgung soll über eine Müllsammelstation im Bereich der L 162 Frenzenstraße erfolgen. Ein Befahren des Grundstücks 24-30 mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen.

Nach den Berechnungen beträgt das zukünftige Verkehrsaufkommen max. **292 Kfz-Fahrten** im Quell- und Zielverkehr. Im Vergleich zu heute (72 Fahrten je Richtung) ergeben sich Mehrbelastungen von rund 220 Pkw je Tag und Richtung.

Die Belastungsdaten zeigen somit nur geringe Unterschiede zu den heutigen Belastungen. Das Verkehrsmodell weist eine Mehrbelastung von 100 Kfz in Richtung Dimerzheim/Gymnich aus. Richtung Ertstadt-Lechenich sind keine Mehrbelastungen zu verzeichnen. Die Differenz zu der berechneten Mehrbelastung von 220 Kfz je Richtung ergibt sich aus Verlagerungseffekten in das umliegende Straßennetz.

Im Fazit sind keine nennenswerten Änderungen in den Leistungsfähigkeiten der Straßen und Knoten im Umfeld zu erwarten.

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

### **Tiefgaragenausfahrt / Blendwirkung**

Blendwirkungen durch die Scheinwerfer von ausfahrenden Fahrzeugen aus der Tiefgarage auf der dem Objekt gegenüberliegenden Straßenseite sind nicht gänzlich zu vermeiden und in gewissem Umfang und entsprechender Entfernung (ca. 25m) auch hinzunehmen (s.a. VG Köln, Beschluss v. 14.08.2012 – 2 L 964/12).

In vorliegendem Fall scheiden bauliche Maßnahmen im Zufahrtsbereich der Tiefgarage aus, da der Landesbetrieb Straßen.NRW diesen aus Sicherheitsgründen (Einschränkung des Sichtbereichs) nicht zustimmen wird.

Als eine mögliche Minderungsmaßnahme käme in Frage, dass die ausfahrenden Fahrzeuge das Fahrlicht erst bei der Ausfahrt mit Verlassen der Tiefgarage einschalten. Vom Abblendlicht der Fahrzeug auf Straßenniveau ausgehende Lichtimmissionen sind aber unproblematisch, weil sie unterhalb der Unterkanten der erdgeschossigen Fenster des der Tiefgarage gegenüberliegenden Hauses auftreten.

Derartige horizontale Blendwirkungen Lichtimmissionen sind treten auch bei einem ebenerdigen Parkplatz bei Ausfahrt auf die Straße auf nicht zu vermeiden. Zudem treten Blendwirkungen auch durch die die klassifizierte Landesstraße befahrenden Fahrzeuge auf. Insgesamt ist bei dem Abstand von Tiefgaragen-Ausfahrt und der gegenüberliegenden Hausfront (Frenzenstraße 63) von ca. 25m von einer geringen nicht ständig auftretenden Beeinträchtigung auszugehen.

Die Investorengemeinschaft ist jedoch um eine gute Nachbarschaft bemüht und schlägt vor, dass sie freiwillig die Kosten für einen ggf. nötigen Blendschutz an den gegenüberliegenden Häusern übernimmt.

Gemäß dem gemeinsamen Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz und des nordrheinwestfälischen Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 11.12.2014 sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß § 22 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu

betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Eine für Anlagenbetreiber und Überwachungsbehörden gleichermaßen bundesweit rechtsverbindliche Klärung der Frage, wann Lichtmissionen als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind, existiert nicht.

Die geplante Tiefgarage wird nach dem Stand der Technik errichtet werden.

**Sichtfelder:**

An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen Mindestsichtfelder für wartepflichtige Kraftfahrzeuge eingehalten werden. Die Sichtfelder müssen zwischen 0,80 und 2,50 Meter Höhe von Sichthindernissen wie parkende Kfz oder Bewuchs freigehalten werden.

Beim vorliegenden Vorhaben relevant ist das Anfahrtsichtfeld für einen wartenden Kraftfahrer in den drei ausgewiesenen Ausfahrten.

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

**Ergebnis Ausfahrt 1, Hausnummer 30/32:**

Sowohl das Sichtdreieck zum bevorrechtigten Kfz-Verkehr auf der Frenzenstraße als auch das Sichtdreieck zum bevorrechtigten Radverkehr schneiden die 5 Stellplätze in Längsaufstellung nicht.

**Ergebnis Ausfahrt 2 und 3, Tiefgarage und Innenhof, Hausnummer 24/30:**

Das Sichtdreieck zum bevorrechtigten Kfz-Verkehr auf der Frenzenstraße schneidet die 5 Stellplätze in Längsaufstellung nicht. Das Sichtdreieck zum bevorrechtigten Radverkehr schneidet den nördlichen Eckbereich des Grundstücks Frenzenstraße 24. Eine Bepflanzung/Umzäunung ist hier nur bis zu einer Höhe von 80cm zulässig.

**Gesamtergebnis für das Bauvorhaben:**

Für die Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder müssen lediglich Restriktionen im Eckbereich des Grundstücks Frenzenstraße 24 eingehalten werden. Eine Bepflanzung/Umzäunung ist hier nur bis zu einer Höhe von 80cm zulässig.

**Zufahrt zur Tiefgarage (Linksabbieger)**

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

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Linksabbiegerspur nicht erforderlich, da die Verkehrsqualität für alle Verkehrsströme auf der der L 162 Frenzenstraße sowie den Rechtsabbiegerstrom (Ausfahrt Tiefgarage Frenzenstraße 24-30) die Qualitätsstufe A („sehr gut“) ausweist.

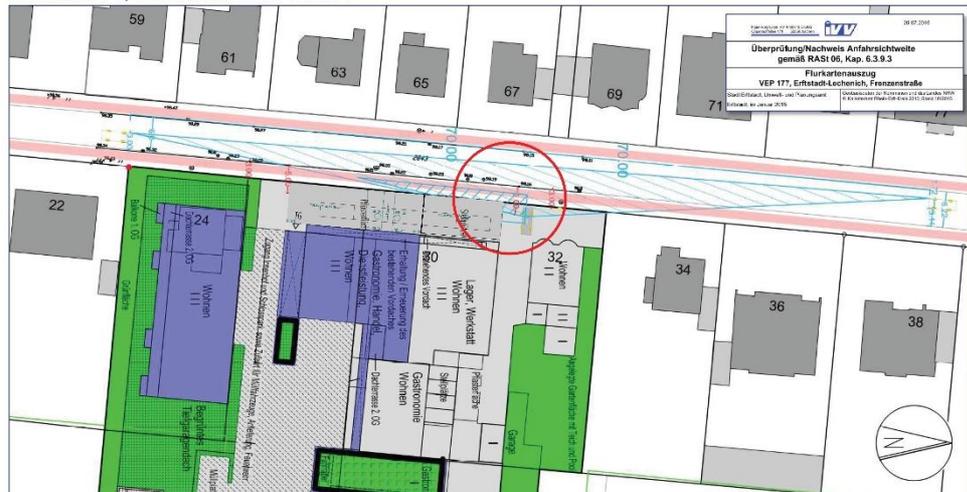
Für den Linksabbiegerstrom auf der L 162 Frenzenstraße aus Richtung Dimerzheim/Gymnich wird nach dem Verkehrsgutachten eine Rückstaulänge (= benötigte Aufstellfläche) von 0 (Null) Pkw-Einheiten ausgewiesen.

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

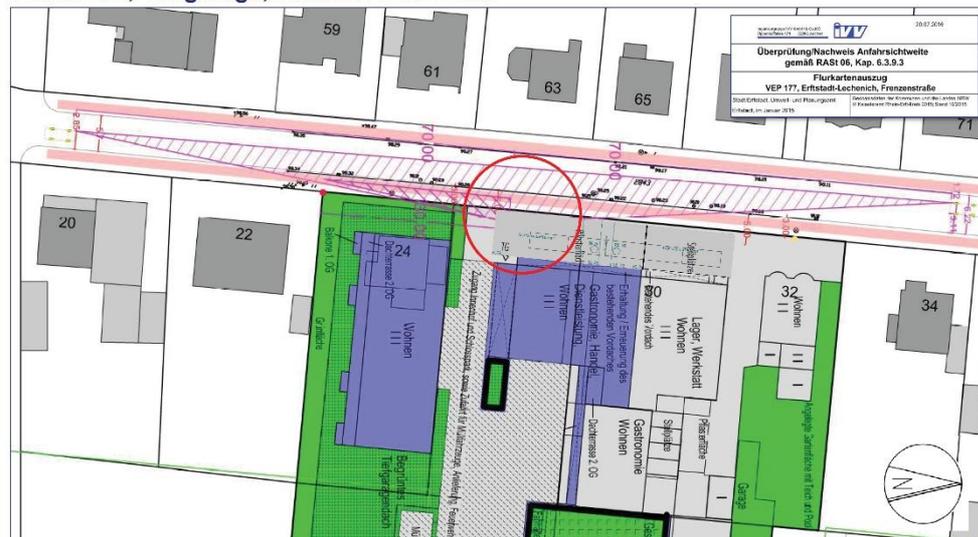
Auch das Rechtsabbiegen in die Tiefgarage sowie das Links-und Rechtsabbiegen aus der Tiefgarage heraus jederzeit ungehindert möglich.

Ein Begegnen von Fahrzeugen auf der Rampe ist in der Praxis also eher unwahrscheinlich. Einzelfälle sind allerdings nicht auszuschließen.

**Ausfahrt 1, Hausnummer 30/32**



**Ausfahrt 2, Tiefgarage, Hausnummer 24/30**



## Ausfahrt 3, Innenhof, Hausnummer 24/30



Sichtfeldprüfung IVV Aachen

**Fazit:**

- Das geplante Bauvorhaben verursacht insgesamt rund **440** (220 Kfz je Richtung zusätzliche Fahrzeugbewegungen pro Tag auf der Frenzenstraße im Vergleich zum Status Quo.
- Diese Mehrbelastung ist mit dem vorhandenen Straßenquerschnitt konfliktfrei zu bewältigen. Auf die benachbarten Knoten sind keine negativen Einflüsse zu erwarten.
- Eine Linksabbiegerspur ist nicht erforderlich, da ein Linksabbiegen in die geplante Zufahrt Tiefgarage jederzeit ungehindert möglich ist.
- Eine weitere Querungshilfe im Bereich des Vorhabens ist nicht notwendig. Die bereits vorhandenen Querungshilfen im nahen Umfeld sind ausreichend, um durch das Vorhaben generierte Fußgängerströme umwegfrei vom/zum Zielort L 162 Frenzenstraße 24-30 zu führen.
- Für die Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder müssen keine Stellplätze entfallen.
- Für das im **Zielverkehr** zu erwartende Verkehrsaufkommen von **292 Kfz** am Tag stehen in der Tiefgarage und ebenerdig insgesamt **57** Parkplätze zur Verfügung. Nach der Berechnung des Parkraumbedarfes müssen mindestens **38** Parkplätze vorhanden sein.

**4.2 Lärmschutz****4.2.1 Einwirkung auf das Planvorhaben**

Durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Frenzenstraße sind an der geplanten Bebauung tags Beurteilungspegel von bis zu 57,8 bzw. nachts Beurteilungspegel von 49,1 dB(A) zu erwarten. Dabei sind vorrangig nur die direkt zur Frenzenstraße hin ausgerichteten Gebäudefassaden einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt.

Entsprechend der Einstufung des Untersuchungsgebietes als Wohngebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Straßenverkehr von 55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts teilweise überschritten. Ermittelt wurden die Lärmpegelbereiche I bis IV.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, für die die Lärmpegelbereiche I und II gemäß DIN 4109 ermittelt wurden, ist eine Einhaltung der entsprechenden Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile bereits durch die Bestimmungen anderer Vorschriften (z.B.

Energieeinsparverordnung) gegeben. In der Regel gilt dies auch für den Lärmpegelbereich III, sofern die Raumgeometrien aus Schallschutzsicht nicht zu ungünstig und die Fensterflächenanteile zu hoch sind. Im Bereich der Westfassaden liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel an der Untergrenze des Lärmpegelbereichs IV. Um hier die Anforderung an das resultierende Schalldämm-Maß einzuhalten, sollten die Fenster mindestens der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 mit einem bewerteten Mindestbauschalldämm-Maß R'W  $\geq 35$  dB entsprechen. Maßgeblich sind hier aber die Nachweise zum baulichen Schallschutz des Bauvorhabens, die durch einen Sachverständigen aufzustellen bzw. zu prüfen sind.



Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Ingenieurgesellschaft Fischbach mbH)

#### 4.2.2 Auswirkung durch das Planvorhaben

Für die im Zuge des Umbaus der vorhandenen Bebauung im Bereich Frenzenstraße 24 bis 30 in Erfstadt-Lechenich geplante Errichtung einer Gaststätte mit Außengastronomiebereich wurden die zu erwartenden Schallemissionen und -immissionen im Rahmen einer Schall-immissionsprognose untersucht .

Dabei wurden konservative Berechnungsansätze gewählt, so dass die ermittelten Beurteilungspegel eher zu hoch als zu niedrig ausfallen (beispielsweise wurde eine durchgehende vollständige Belegung aller Sitzplätze im Innen- und Außengastronomiebereich unterstellt). Bei den Berechnungen wurden sowohl die für Sonn- und Feiertage geltenden Ruhezeitenzuschläge als auch Impulzzuschläge für Kommunikationsäußerungen berücksichtigt.

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

**Tabelle 1: Vergleich Beurteilungspegel - Immissionsrichtwerte Sonn- und Feiertage**

	Sonntag: 06:00 - 22:00 Uhr		
	$L_{r,T}$	$IRW_T$	$\Delta L_T$
IR 1a, Frenzenstr. 24 neu (Nord, 2. OG)	47	55	-8
IR 1b, Frenzenstr. 24 neu (Ost, 2. OG)	48	55	-7
IP2a, Frenzenstr. 30, Silo (Ost, 1. OG)	51	60	-9
IP2b, Frenzenstr. 30, Silo (Ost, 3. OG)	50	60	-10
IP3, Frenzenstr. 32 (Ost)	41	55	-14
IP4, Frenzenstraße 63	48	55	-7
IP5, Richardstraße 10	34	55	-21
IP6, Siegfr.-v.-Westerburg-Str. 20	33	50	-17

**Tabelle 2: Vergleich Beurteilungspegel - Immissionsrichtwerte Nacht**

	Nacht: 22:00 - 06.Uhr (lauteste Nachtstunde)		
	$L_{r,T}$	$IRW_T$	$\Delta L_T$
IR 1a, Frenzenstr. 24 neu (Nord, 2. OG)	32	40	-8
IR 1b, Frenzenstr. 24 neu (Ost, 2. OG)	27	40	-13
IP2a, Frenzenstr. 30, Silo (Ost, 1. OG)	24	45	-21
IP2b, Frenzenstr. 30, Silo (Ost, 3. OG)	24	45	-21
IP3, Frenzenstr. 32 (Ost)	32	40	-8
IP4, Frenzenstraße 63	40	40	0
IP5, Richardstraße 10	12	40	-28
IP6, Siegfr.-v.-Westerburg-Str. 20	4	35	-31

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

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

Die Anforderungen der TA Lärm für einzelne Geräuschspitzen werden ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten. Ton-, informations- oder impulshaltige Geräusche, die immissionsseitig zu einer erhöhten Belästigung führen könnten sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sind somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen sowohl für die geplanten Wohnnutzungen im Gebiet selbst als auch für die Umgebungsbebauung durch Geräusche der geplanten gastronomischen Nutzungen zu erwarten.

Im Bereich des Landhandels Daniel Pütz, der zukünftig in verkleinerter Form fortgeführt werden soll, befinden sich keine stationären Schallquellen. Da in Zusammenhang mit dem Betrieb des Landhandels auch die Reparatur von Rasenmähern u.ä. Geräten erfolgt und diese nach erfolgter Reparatur einer Funktionsprüfung unterzogen werden müssen, treten gelegentlich kurzfristige Geräuschimmissionen durch den Testbetrieb der Rasenmäher auf. Der Testbetrieb findet nur an Werktagen in der Zeit von 09:00 – 13:00 Uhr und 15:00 – 17:00 Uhr (an Samstagen nur von 09:00 – 13:00 Uhr) statt, wobei der Testbetrieb jeweils nur wenige Minuten dauert.

Für den Testbetrieb von reparierten Rasenmähern, der auf der Gebäuderückseite des Landhandels erfolgt, wurden zusätzliche Schallausbreitungsberechnungen vorgenommen, wobei auch die zukünftige Wohnnutzung im Plangebiet berücksichtigt wurde. Dabei wurde im Sinne einer konservativen Betrachtungsweise nach Abstimmung mit dem Betreiber der Werkstatt ein Schall-Leistungspegel von 98 dB(A) bei einer Einwirkzeit von 30 Minuten pro Tag angesetzt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionspunkten eingehalten bzw. unterschritten werden.

### **4.3 Artenschutz**

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

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

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

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

Nach den Vorkenntnissen aus der ASP Stufe I wurden bei der ASP Stufe II in erster Linie die Vögel und Fledermäuse begutachtet.

Das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten wurde über Zufallsfunde ermittelt. Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet und die nächste Umgebung. Durchführung der

Untersuchungen: März - Juli 2016.

Das Gebäude wurde insgesamt dreimal für ASP II (18.09.2015 sowie 10.03., 25.07. und 26.07.2016) und einmal für ASP I (19.03.2015) kontrolliert. Dabei wurden Spuren von Fledermäusen und Vögeln auch unter Verwendung einer Endoskopkamera gesucht.

Von außen am Tage fanden Untersuchungen am 19.03. und 18.09.2015 sowie 10.03., 29.04., 5.05., 16.05, 25.07. und 26.07.2016 statt. Dabei wurden vor allem die Vögel untersucht. Die Detektoruntersuchungen der Fledermäuse wurden am Abend und in der Nacht am 12.08.2015 sowie 16.05., 25.7. und 26.07.2016 durchgeführt.

Bei den Untersuchungen wurden mehrere Vogel- und Fledermausarten festgestellt.

Davon sind planungsrelevant:

- Turmfalke
- Schleiereule
- Zwergfledermaus
- Graues Langohr

#### **Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

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

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

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

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

Die Einfluglöcher der vorhandenen Nist- und Ruhestätten im Eingriffsbereich des Bebauungsplanes sind vor Beginn der Abriss- und Umbauarbeiten tierschutzgerecht zu verschließen, um eine Wiederansiedlung der Tiere zu vermeiden.

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

Gemäß § 39 BNatSchG sind Rodungsarbeiten zum Schutz wild lebender Tiere nur in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Wird mit den Rodungsmaßnahmen in der Zeit vom 01.3. bis zum 30.10. begonnen, ist durch mindestens eine weitere artenschutzrechtliche Überprüfung aller Gehölzflächen sicherzustellen, dass durch die Umsetzung der Maßnahmen keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Begehung sind der Unteren Landschaftsbehörde schriftlich mitzuteilen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen stehen den Vorhaben im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG voraussichtlich nicht entgegen.

#### **4.4 Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet grenzt gemäß den Festsetzungen des Landschaftsplans 5 „Erfttal Süd“ direkt an den Geschützten Landschaftsbestandteil 2.4-28 „Burgpark-Lechenich und nördlich angrenzende neuangelegte Parkerweiterung“ an.

Bereiche der geplanten Tiefgarage in einem Umfang von rd. 175 m<sup>2</sup> reichen in den Geschützten Landschaftsbestandteil hinein. Für diesen Bereich wurde ein Antrag auf Rücknahme der Schutzfestsetzungen des Geschützten Landschaftsbestandteils beim Rhein-Erft-Kreis beantragt. Dieser Antrag wurde am 14. Juni 2016 im Landschaftsbeirat behandelt und positiv beschieden.

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

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

#### **Grundlagen des Bescheides sind:**

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

#### **Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Baustelleneinrichtungs- oder Lagerflächen sind innerhalb der geschützten Gebiete nur innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans zulässig.

Alle nicht versiegelten aber von der Baumaßnahme betroffenen Flächen sind nach Beendigung der Baumaßnahme wieder so herzurichten, dass keine Beeinträchtigungen des Oberbodens und der unterliegenden Schichten Zurückbleiben. Bodenverdichtungen durch Bauarbeiten, Baumaschinen oder durch Bodenzwischenlagerungen sowie Aushubmassen sind mit Beendigung der Maßnahmen zu beseitigen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der nach den Darstellungen in Anlage 1 des Erläuterungsberichts nicht betroffene Abschnitt des gehölzbestandenen Walls als zu erhaltender Gehölzbestand zu kennzeichnen und während der gesamten Baumaßnahmen zu schützen.

Die nicht als Teil des Baufeldes in Anlage 1 des Erläuterungsberichts dargestellten Randbereiche des gehölzbestandenen Walls sind während der Bauzeit gegenüber dem Baubetrieb zu schützen.

Über die im o.g. Erläuterungsbericht dargestellten Bau- und Baubetriebsflächen hinaus, sind keine weiteren Beeinträchtigungen wie z.B. baulichen Anlagen, Ausbaumaßnahmen von Straßen und Wegen oder zusätzliche Befestigungen von Lager- und Abstellflächen im geschützten Landschaftsbestandteil zulässig.

### **Ökologische Baubegleitung**

Die Beachtung und Einhaltung der aufgeführten Minderungs-, Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sind während der gesamten Bauzeit von einer ökologischen Baubegleitung kontinuierlich zu überwachen.

Die ausführenden Baufirmen sind vom Bauherrn oder der Ökologischen Baubegleitung über den Schutzstatus der Flächen innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils und der damit verbundenen Beachtung und Einhaltung der Verbotsvorschriften des geschützten Landschaftsbestandteils und der Nebenbestimmungen dieser Befreiung zur Minderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen zu unterrichten.

### **Artenschutz**

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

Gemäß § 39 BNatSchG sind Rodungsarbeiten zum Schutz wild lebender Tiere nur in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Wird mit den Rodungsmaßnahmen in der Zeit vom 01.3. bis zum 30.10. begonnen, ist durch mindestens eine weitere artenschutzrechtliche Überprüfung aller Gehölzflächen sicherzustellen, dass durch die Umsetzung der Maßnahmen keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Begehung sind der Unteren Landschaftsbehörde schriftlich mitzuteilen.

Treten wider erwarten und entgegen des Antrages weitere, nicht aufgeführte Beeinträchtigungen auf, behält sich die Untere Landschaftsbehörde die Anordnung geeigneter Maßnahmen zur Wiederherstellung der Flächen sowie zum Ausgleich nicht genehmigter Eingriffe gemäß den §§ 4, 5 LG und 14,15 und 17 BNatSchG vor.

#### **4.5 Klimaschutz**

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

#### **4.6 Wasserschutz**

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

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Lechenicher Mühlengraben / Erpa / Rotbach. Bauvorhaben innerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nach Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genehmigungspflichtig.

Das bei Baumaßnahmen in Überschwemmungsgebieten in Anspruch genommene Überschwemmungsgebietsvolumen ist grundsätzlich auszugleichen. Für die Inanspruchnahme im Rahmen des Vorhabens wurde auszugleichendes Volumen von rd. 46,1 m<sup>3</sup> ermittelt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist, in Abstimmung mit den Fachbehörden, ein entsprechender Nachweis zu führen.

Das Bauvorhaben ist zudem hochwasserangepasst zu errichten. Dies gilt insbesondere für die geplante Tiefgarage.

### **5. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen**

#### **5.1 Kennzeichnung**

##### **Erdbebenzone ( § 9 (5) BauGB )**

Die Gemarkung Lechenich befindet sich gemäß der Karte der Erbebenzonen und geologischer Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

#### **5.2 Hinweise**

##### **Telekommunikationslinien**

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

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

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür be-

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

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

### **Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **Bodendenkmalpflege**

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

### **Artenschutz**

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

### **Gewässerschutz**

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

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Lechenicher Mühlengraben / Erpa / Rotbach. Bauvorhaben sind nach Lan-

deswassergesetz genehmigungspflichtig.

Das bei Baumaßnahmen in Überschwemmungsgebieten in Anspruch genommene Überschwemmungsgebietsvolumen (hier ca. 46,1 m<sup>3</sup>) ist grundsätzlich auszugleichen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Das Bauvorhaben selbst ist hochwasserangepasst zu errichten.

### **Bergbau**

Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RWE Power AG.

Das Plangebiet ist nach den vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Diesbezüglich und zu bergbaulichen Planungen wird empfohlen, eine Anfrage an die bergbautreibende RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

### **Bodenschutz**

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

#### Bodenschutzrechtliche Nebenbestimmung:

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

#### Abfallrechtliche Nebenbestimmung:

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

### **Verkehrslärm- und sonstiger Immissionsschutz**

Der Landesbetrieb Straßen.NRW weist darauf hin, dass aus dem Bebauungsplan heraus keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm

der L 162 gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen.

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

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

### **5.3 Empfehlungen**

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen:

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

## **6. Verwirklichung der Planung**

Die Planung soll zeitnah umgesetzt werden.

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

## **7. Kosten**

Der Stadt Erfstadt entstehen durch die Planung keine Kosten.

Stadt Erfstadt  
Umwelt- und Planungsamt

**Anlagen:**

- Verkehrsgutachten inkl. Sichtfeldprüfung zum Bauvorhaben Frenzenstraße 24-30 in Erftstadt Lechenich (Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung IVV GmbH & Co. KG, Aachen (14.12.2016)
- Artenschutzprüfung Stufe I, Vorprüfung „Umbau des Silogebäudes an der Frenzenstraße in Lechenich“, Büro für Artenschutz und Avifaunistik, Dr. Andreas Skibbe (April 2016)
- Artenschutzprüfung Stufe II, Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände „Umbau des Silogebäudes an der Frenzenstraße in Lechenich“, Büro für Artenschutz und Avifaunistik, Dr. Andreas Skibbe (Juli 2016)
- Ermittlung und Beurteilung der Schallemissionen und Schallimmissionen einer geplanten Gaststätte mit Außengastronomie im Bereiche Frenzenstraße 24-30 in Erftstadt (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Fischbach mbH, 28.06.2016)
- Erste Ergänzung zur Unterlage
- Ermittlung und Beurteilung der Schallemissionen und Schallimmissionen einer geplanten Gaststätte mit Außengastronomie im Bereich Frenzenstraße 24-30 in Erftstadt (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Fischbach mbH, 25.08.2016)

Hier: Betrachtung des Lärms aus dem Betrieb einer Werkstatt für Gartengeräte