



BESCHLUSSESSASSUNG
Beschluss der Plandänderung des Rates der Stadt Bergneustadt am

Bergneustadt, den

Bürgermeister

GENEHMIGUNG
Dieser Plan ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung vom Az. genehmigt worden.

Köln, den

Der Regierungspräsident
im Auftrag

BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung von Bergneustadt vom mit der Ausfertigung des Bau-Planungs- und Umweltausschusses / Rates der Stadt Bergneustadt wurde auf die Vorschriften des § 214 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung NRW hingewiesen.

Bergneustadt, den

Bürgermeister

PLANVERFASSER

GUMMESBACH, DEN RÄTMIGKEIT

Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUS
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 des BauGB durch Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses / Rates der Stadt Bergneustadt vom aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekanntgemacht.

Bergneustadt, den

Bürgermeister

DARLEGUNG UND ANHÖRUNG
Die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 des BauGB wurde am bis durchgeführt. Die Erörterungstermin mit den Bürgern war am

Bergneustadt, den

Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUS
Dieser Plan ist gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB durch Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses / Rates der Stadt Bergneustadt vom zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Bergneustadt, den

Bürgermeister

LEGENDE:

- Grenze der FNP Änderung
- Wohnbauflächen
- sonstiges Sondergebiet, hier Hotel
- Flächen für Gemeinbedarf
- Sozialm. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen
- Flächen für Wald

© Grubaschke, Oberwegener/Hilf, Dr. Lauer

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Stadt Bergneustadt

34. FNP Änderung Hotel und Tagungsstätte 'Haus Phönix'

Stand: 12.10.2012 M. 1:2000

Stadt Bergneustadt

**34. Änderung
des
Flächennutzungsplanes**

„Haus Phönix – Hotel und Tagungsstätte“

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB, Stand Oktober 2012 (E N T W U R F)

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Bergneustadt beabsichtigt in seiner Sitzung am 5. November 2012 den Beschluss zur Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung der Hotel- und Tagungsstättennutzung des Hauses Phönix zu fassen. Gleichzeitig soll die Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beschlossen werden.
Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der ebenfalls am 5. November zu beschließenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Haus Phönix – Hotel und Tagungsstätte“. Dieser Bebauungsplan soll im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.
2. Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in Grundzügen dar.
Änderung des Flächennutzungsplanes bedeutet, dass die bisher in einer bestimmten Bodennutzung dargestellte Fläche in eine andere Bodennutzung entwickelt werden soll. Die Stadt Bergneustadt hat für den Änderungsbereich seit dem 21.01.1982 einen gültigen Flächennutzungsplan.
3. Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet folgende Umnutzung:
 - Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel und Tagungsstätte“ anstatt bisher Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für „Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen: Feuerwehrheim“.
4. Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, ist der Änderungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, womit von einer Übereinstimmung mit den Zielen der Raum- und Regionalplanung auszugehen ist. Im Bauleitplanverfahren wird die Zustimmung an die Ziele der Raumordnung durch die Bezirksregierung Köln gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) angestrebt.
5. Anlass der Planänderung ist die Übernahme des in Konkurs gegangenen Feuerwehrheims „Haus Florian“ durch einen privaten Eigentümer, der die vorhandenen Einrich-

tungen und Außenanlagen als Hotel und Tagungsstätte nutzt. Da hierdurch die Zweckbestimmung der Flächen als Nutzung für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen nicht mehr gegeben ist, ist eine Anpassung der Inhalte des Flächennutzungsplans erforderlich. Auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO wird die Flächenzuordnung in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel und Tagungsstätte“ geändert. Konkrete Details sind dem im Parallelverfahren aufzustellenden BP 57 „Hotel und Tagungsstätte“ zu entnehmen.

6. Auf Grundlage von § 2 in Verbindung mit Anlage 1, Ziffer 18.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist keine eigenständige Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. allgemeine Vorprüfung für das städtebauliche Vorhaben der 34. FNP Änderung durchzuführen, da eine Nutzung als Feuerwehrerholungsheim und Tagungsstätte im Sinne des § 35 im Außenbereich schon genehmigt wurde und die Grundflächenzahl weniger als 20.000 qm beträgt. Außerdem liegt die Bettenzahl des Hotels unter 100 und die Gästezimmerzahl unter 80, womit eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich ist. Die Umnutzung als Hotel und Tagungsstätte wird mit seinen Auswirkungen auf die Umwelt im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt. Der Bericht ist der Begründung als Anlage beigelegt.

7. Flächenbilanz:

bisher:

Fläche für den Gemeinbedarf: ca. 2 ha

Planung:

Sonderbaufläche: ca. 2 ha

OBERBERGISCHE AUFBAU GmbH,
Gummersbach, 12. Oktober 2012



Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan

Nr. 57

„Haus Phönix - Hotel und Tagungsstätte“

Begründung gemäß § 9 BauGB, Stand Oktober 2012

(E N T W U R F)

1. Einleitung

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Bergneustadt beabsichtigt in seiner Sitzung am 5. November 2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 zur planungsrechtlichen Sicherung der Hotel- und Tagungsstättennutzung des Hauses Phönix zu fassen. Gleichzeitig soll die Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beschlossen werden.

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der ebenfalls am 5. November zu beschließenden Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans „Haus Phönix“.

2. Anlass der Planung

Das schon seit den fünfziger Jahren am Standort betriebene Feuerwehrrholungs- und Tagungszentrum konnte nach Komplettsanierung zu einem modernen feuerwehreigenen Hotel- und Seminarbetrieb finanziell nicht mehr getragen werden. Da für den Bereich keine Satzung existiert, wurden die bisherigen Genehmigungen nach § 35 BauGB beurteilt und positiv beschieden. Grundlage hierfür war die Flächenausweisung im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen und Anlagen für soziale Zwecke dienende Gebäude, hier: Feuerwehrheim“. Dass 90 Betten Haus mit 50 Zimmern, sechs Konferenzräumen und modernster Moderations- und Tagungstechnik sowie zusätzlicher Nutzungen wie Gastronomie und Wellness-Bereich konnte nur in Insolvenz weiter geführt werden. Ein privater Investor hat die Einrichtung seit dem Jahre 2010 übernommen und führt inzwischen einen privaten Hotelbetrieb. Somit stehen auch die von der Feuerwehr genutzten Einrichtungen der Seminar- und Festräume sowie Gastronomie und Wellness-Bereich mit Saunen, Massage-raum, Solarium und Schwimmbad nun der Allgemeinheit zur Verfügung. Hiermit ist die ursprüngliche Nutzung für den Gemeinbedarf mit für soziale Zwecke dienende Einrichtungen und Anlagen nicht mehr gegeben und eine planungsrechtliche Anpassung erforderlich. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit konkreter Darstellung des Hotelbetriebes mit Tagungsstätte ist erforderlich, damit die Verträglichkeit zu den angrenzenden Nutzungen (Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet) nachgewiesen wird.

Da die umgrenzenden Flächen des Planbereiches auch im Zuge der Umsetzung der Inhalte des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Bergneustadt seit dem 21.01.1982 als Wohnbauflächen entwickelt wurden, sind die vorhandenen Gebäude mit ihren Außenanlagen des Plangebietes im städtebaulichen Sinne als Innenbereich zu werten. Insofern wird der Bebauungsplan Nr. 57 im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB bewertet. Da der Planbereich schon bebaut ist und die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20 000 Quadratmetern entspricht (ca. 8145 qm), entsprechen die Planinhalte den Bestimmungen des § 13a BauGB. Um eine qualitätsvolle Beteiligung aller von der Planung Betroffenen zu gewährleisten, werden trotzdem die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs.1 BauGB sowie 4 Abs.1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zusätzlich wird zum besseren Verständnis der Planungsbelange im Verhältnis zur Umwelt und einer qualifizierten Abwägung ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

3. Inhalte der Planung

3.1 Sonstiges Sondergebiet: Hotel und Tagungsstätte

Entsprechend der stattfindenden Nutzung als private Hotel- und Tagungsstätte mit 90 Betten in 50 Zimmern, sechs Konferenzräumen, Gastronomie und Wellness-Bereich wird das Gebiet im Sinne des § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet bestimmt.

Das Plangebiet ist gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt im Norden, Osten und Westen von Wohnbauflächen umgrenzt. Lediglich im westlichen Bereich grenzt eine Waldfläche an das Sondergebiet.

Im östlichen Plangebiet grenzt der BP Nr. 42 an das Plangebiet, der Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festsetzt. Bei Reinen Wohngebieten sind Lärmschutzrichtwerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts einzuhalten.

Um die Lärmsituation im Umfeld des Hotelbetriebs zu erfassen, wurde ein Schalltechnisches Gutachten von „Graner+Partner Ingenieure“ aus Bergisch Gladbach mit Datum vom 17. Juli 2012 erstellt. Ergänzend hierzu ist die Email vom 24. Juli 2012 zu berücksichtigen. Das Gutachten soll die Verträglichkeit zu den umgrenzenden Nutzungen östlich des Plangebietes nachweisen und wird insofern der Begründung als Anlage beigelegt. Da bei den Tagesnutzungen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 50dB(A) für den östlichen Bereich ermittelt wurden, kann von beschreibenden Maßnahmen der Lärmreduzierung abgesehen werden.

Die Nachtzeiten zwischen 22 Uhr und 6 Uhr morgens könnten Konflikte aufweisen, da die Nutzung der Gastronomie mit Außenterrasse bis in die Nacht stattfindet. Gemäß der gutachtlichen Messungen und Berechnungen trägt die Nutzung der Außenterrasse, auch bei unwahrscheinlicher regelmäßiger maximaler Auslastung mit 40 Personen, nicht zu einer Überschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwerte von 35 dB(A) bei. Der berechnete Maximalpegel liegt bei 34 dB(A) und somit 1 dB(A) unter dem maximalen Richtwert. Bei den Berechnungen zur nächtlichen Nutzung des Veranstaltungssaals ergibt sich am nahe gelegenen Wohnhaus „Am Gräfweg 1“ ein Immissionspegel von 36 dB(A) und somit eine Überschreitung um 1 dB(A). Um den Immissionsrichtwert nachts einzuhalten, muss daher im Saal bei Veranstaltungen ein Limiter eingesetzt werden, womit die Musikeinspielung im Saal bei $L_{AFTm} \leq 94$ dB(A) begrenzt wird und die Fassade im geschlossenen Zustand zu halten ist.

Im Zuge der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurde eine zusätzliche Stellplatzanlage für PKWs auf dem östlichen Anlagengelände auf Flurstück 6099 er-

richtet. Grundlage für die Genehmigung ist das Schalltechnische Gutachten des TÜV vom 25. April 2005, Bericht Nr.:933/21203915/01. Hier wurde tagsüber die Einhaltung der Immissionsrichtwerte, auch für ein Reines Wohngebiet, nachgewiesen. Bei den Nachtwerten zwischen 22 Uhr und 6 Uhr kommt es zu Geräuschimpulsen, die nicht immer auftreten, aber zu einzelnen Überschreitungen führen. Insofern entspricht der Parkplatz im nordöstlichen Plangebiet nachts nicht den Kriterien der TA Lärm. Um die Umweltverträglichkeit zu garantieren, sind gemäß TÜV-Gutachten im Norden eine mindestens 3,2 m hohe Lärmschutzwand an geeigneter Stelle und im Süden eine Schutzwand von 1,0 m Höhe zu errichten. Genauere Aussagen sind im Zuge der Baumaßnahmen erforderlich. Ohne Realisierung der Schutzmaßnahmen ist ein Nachtbetrieb nicht ohne weiteres möglich und die Benutzung von PKWs zwischen 22 Uhr und 6 Uhr auf der Stellplatzanlage des Flurstücks 8099 zu unterbinden.

3.2 Stellplätze im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Um die dem Hotel- und Tagungsstättenbetrieb zugeordneten Stellplätze im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern, werden die notwendigen Flächen in direkter Nähe zum Gebäudekomplex, wie schon in der Örtlichkeit vorhanden, festgesetzt. Die Flächen sind gem. § 19 BauNVO bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche zu berücksichtigen. Das TÜV-Gutachten vom 25. April 2005 ist, wie unter Ziffer 3.1 ausgeführt, zu beachten. Die vorhandenen Pflanzbestände der innerhalb der als Stellplatzanlage ausgewiesenen Flächen sind zu erhalten, sodass von einer Artenschutzrechtlichen Untersuchung abgesehen werden kann.

3.3 Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO als Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, um dem Hotel- und Tagungsstättenbetreiber einen größtmöglichen Freiraum bezüglich der Größe und Lage der Gebäude zu garantieren. Das Überschreiten der Gebäude bzw. Gebäudeteile ist lediglich in geringem Ausmaß gemäß der Bauordnung NRW zulässig. Die Überbaubarkeit der Stellplatzanlagen ist durch eine rot gestrichelte Fläche gemäß der Planzeichenverordnung festgesetzt.

3.4 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO und Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Um das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO zu bestimmen, werden für die bauliche Ausnutzung des Grundstückes die Grundflächenzahl – GRZ und die Geschossflächenzahl – GFZ festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,5 und lässt insofern eine Überbaubarkeit von baulichen Anlagen für die halbe Grundstücksfläche zu. Hierzu gehören auch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt und ermöglicht somit eine Bebauung der Geschosse im Verhältnis von 1,2 zur gesamten Grundstücksfläche.

3.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

Die vorhandenen Grünflächen mit Aufwuchs auf dem Hotel- und Tagungsstättengelände werden sowohl aus städtebaulichen als auch ökologischen Gründen sowie hinsichtlich des Landschaftsbildes durch die Textlichen Festsetzungen gesichert. Außerdem wurden

in den Textlichen Festsetzungen für die möglichen zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft standortgerechte Baum- und Straucharten aufgelistet, die zur weiteren Aufwertung der nicht überbaubaren Sondergebietsflächen dienen. Diese Aufwertung dient zur Kompensation der ergänzenden Freiraumversiegelung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die auf 10 % der Flächen außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig sind. Da die Flächen innerhalb der Baugrenzen und der Stellplatzanlagen durch Zufahrten, Wege, Technischen Nebenanlagen etc. schon versiegelt sind und somit Boden, Natur und Landschaft entzogen wurden, wird von einer ergänzenden Eingriffsausgleichsbetrachtung abgesehen. Es sind lediglich bauliche Verdichtungen auf schon versiegelten Flächen möglich, außer auf den Pflanzbeständen innerhalb der Flächen für Stellplätze.

3.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch einen öffentlichen Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg durchtrennt, der eine Verbindung vom nördlich gelegenen „Hackenberger Weg“ zur Straße „Am Räschen“ ermöglicht.

4. Auswirkungen der Planung

Auf Grundlage von § 2 in Verbindung mit Anlage 1, Ziffer 18.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist keine eigenständige Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. allgemeine Vorprüfung für das städtebauliche Vorhaben des BP 57 durchzuführen, da eine Nutzung als Feuerwehrerholungsheim und Tagungsstätte im Sinne des § 35 im Außenbereich schon genehmigt wurde und die Grundflächenzahl weniger als 20.000 qm beträgt. Außerdem liegt die Bettenzahl des Hotels unter 100 und die Gästezimmerzahl unter 80, womit eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich ist. Die Umnutzung als Hotel und Tagungsstätte wird mit seinen Auswirkungen auf die Umwelt im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt. Der Bericht ist der Begründung als Anlage beigelegt.

5. Flächenbilanz

Sonderbaufläche Hotel und Tagungsstätte:	ca. 1,95 ha
- Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 0,35 ha
- Fläche für Stellplatzanlagen	ca. 0,40 ha
- Fläche mit für Bepflanzung und Pflanzhaltung	ca. 0,90 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,10 ha
Summe:	ca. 2,05 ha

OBERBERGISCHE AUFBAU GmbH,
Gummersbach, den 12. Oktober 2012



Stadt Bergneustadt

**34. FNP Änderung
&
BP 57**

„Haus Phoenix - Hotel und Tagungsstätte“

UMWELTBERICHT

(E N T W U R F)

gemäß § 2a BauGB

**zur frühzeitigen Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

1. Einleitung

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Bergneustadt beabsichtigt in seiner Sitzung am 5. November 2012 den Beschluss zur Aufstellung und Verfahrenseinleitung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des BP 57 zur planungsrechtlichen Sicherung der Hotelnutzung des Hauses Phönix zu fassen. In dem anschließenden Bauleitplanverfahren sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu erfassen und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird gemäß den Inhalten der Anlage zu den §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB angefertigt, um als Abwägungsmaterial gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB zu dienen. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die ersten Umweltinformationen dargestellt und weitere Erkenntnisse im Zuge des Bauleitplanverfahrens in den Umweltbericht ergänzt.

1.1 Lage, bauliche Nutzung und Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Der Standort der ca. 2 ha großen und schon bestehenden Hotel und Tagungsstätte mit Außenanlagen befindet sich ca. 1 km nördlich des Zentrums der Stadt Bergneustadt und der B 55. Erschlossen wird der Bereich über die westlich und südlich der Anlage angrenzenden Straße „Am Räschen“, die über die Verkehrsflächen der angrenzenden Wohngebiete die Verbindung zum Siedlungszentrum von Bergneustadt, der Kreisstadt Gummersbach und der Autobahn 4 darstellt. Die Anlage diente seit den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts als Feuerwehrrholungs- und Tagungszentrum und wurde zwischen 2005 und 2008 einer notwendigen Modernisierung und Sanierung unterzogen. Die Baugenehmigungen auf Grundlage § 35 BauGB und gemäß § 75 BauO NW wurden am 9.5.2006 und 21.08.2009 erteilt und die Schlussabnahme am 14.03.2008 und 07.05.2008 bescheinigt. Da der Betrieb des modernisierten Feuerwehrrheims nach Abschluss der Bauarbeiten insolvent wurde, konnte er bis zum Jahre 2010 lediglich über einen Insolvenzverwalter geführt werden. Die bisherige Nutzung als Feuerwehrrheim wurde speziell für Feuerwehrrangehörige als Fortbildungsstätte und Erholungsort, ähnlich einer Hotelnutzung, betrieben. Anschließend wurde die Anlage von einem privaten Hotelbetreiber übernommen, der das ehemalige Feuerwehrrheim mit seinen komplett sanierten und modernisierten Einrichtungen seitdem als Phönix Hotel GmbH betreibt.

Für die bisherigen Baugenehmigungen diente der Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt mit seiner Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf und der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Feuerwehrrheim“ als Grundlage. Der gesamte Komplex ist eingebettet in Wohnbauflächennutzungen, wobei der Übergang zu den Wohnbereichen überwiegend durch umfangreiche Grünbereiche mit waldartiger Anpflanzung gekennzeichnet ist. Westlich des Hotelkomplexes weist der FNP der Stadt Bergneustadt sogar eine ca. 1 ha große Fläche für den Wald aus. Unmittelbar östlich grenzt der BP 42 an das Plangebiet, dessen Inhalte als Reines Wohngebiet bestimmt sind. Gleiches gilt für den BP 21 westlich des Plangebietes und westlich der Waldparzelle, der ebenfalls Reines Wohngebiet festsetzt.

Da die Nutzung des Areals nicht mehr mit den bisherigen Ausweisungen des Flächennutzungsplanes entspricht (Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen), ist eine entsprechende Anpassung in Sonstiges Sondergebiet mit der

Zweckbestimmung „Hotel“ vorzunehmen. Um die Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohnbauflächen nachzuweisen, wird im Parallelverfahren der BP 57 „Hotel und Tagungsstätte Haus Phönix“ aufgestellt.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und in Fachplänen festgesetzten Ziele für den Bereich der 34. FNP Änderung und des BP 57

Gebietsentwicklungsplan/Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, ist der Änderungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, womit von einer Übereinstimmung mit den Zielen der Raum- und Regionalplanung auszugehen ist. Im Bauleitplanverfahren wird die Zustimmung an die Ziele der Raumordnung durch die Bezirksregierung Köln gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) angestrebt.

Flächennutzungsplan

Der seit dem 21.01.1982 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt weist den Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zweckenden dienende Gebäude und Einrichtungen: Feuerwehrheim“ aus. Eine Anpassung der Inhalte des Flächennutzungsplanes ist durch die private Nutzung der Phönix Hotel GmbH notwendig. Insofern soll als neuer Inhalt ein „Sonstiges Sondergebiet: Hotel“ gemäß § 11 BauGB bestimmt werden.

Landschaftsplan

Die räumlichen Geltungsbereiche der 34. FNP Änderung und des BP 57 liegen außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 3 Bergneustadt/Eckenhagen. Landschaftsplanrelevante Schutz- und Entwicklungsflächen sind in einer Entfernung bis 300 Meter nicht vorhanden.

Naturschutzgebiete

Im weiteren Umfeld unter 1000 Meter sind keine Naturschutzgebiete vorhanden.

Natura 2000-Gebiete

Im weiteren Umfeld unter 1000 Meter sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

Geschützte Flächen gem. § 62 LG NW

In § 62 Landschaftsgesetz NW sind die Biotoptypen aufgelistet, in denen Maßnahmen und Handlungen verboten sind, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung führen können. Im Planbereich sind solche Biotoptypen nicht vorhanden.

Flächen gemäß Biotopkataster NRW

Entsprechend der im Landschaftsgesetz NW formulierten Ziele zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt sind die in NRW bedeutsamen und schutzwürdigen Lebensräume kartiert worden. Diese in der Biotopkartierung NRW erfassten Bereiche sind aufgrund ihrer biologischen und strukturellen Vielfalt sowie ihrer Funktionen als Trittsteine eines landesweiten Biotopverbundsystems Vorrangflächen des Naturschutzes. Im Plangebiet und in einer Entfernung unter 300 Meter sind keine Flächen vorhanden.

Die Waldfunktionskarte NRW (Blatt L4910 Gummersbach, 1978) trifft keine Aussagen zum Planbereich, da die Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches liegen.

Nach den bisherigen Erkenntnissen liegen keine Bodendenkmäler oder Denkmäler innerhalb des Plangebietes vor.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde weiterer Baumaßnahmen ist die Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02296/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Ordnungsbehördliche Verordnungen wie Wasserschutz-, Heilquellenschutz- und Überschwemmungsgebiete sind nicht bekannt.

Eintragungen in Katastern bei Behörden wie Bodenbelastung/Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Prognosen der Entwicklung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb des Plangebietes leben Menschen, die entsprechend ihrer Interessen an Wohnen und Erholen sowie Bilden, Erholen und Unterhalten zum Teil ähnliche als auch unterschiedliche Interessen haben. Sowohl in den Wohngebieten als auch in sonstigen Sondergebieten mit Hotelnutzung sind Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzer im Rahmen der Gesetze und Richtlinien mit ihren unterschiedlichen Belastungen für die Tages- (6 Uhr bis 22 Uhr) und Nachtzeiten (22 Uhr bis 6 Uhr) zu berücksichtigen.

Für Reine Wohngebiete, die zum Beispiel direkt östlich und westlich an das geplante Sonstige Sondergebiet angrenzen, sind Schalltechnische Orientierungswerte tags von 50 dB(A) und nachts von 35 dB(A) gemäß TA Lärm und DIN 18005 einzuhalten. Außerdem ist der Schutz der ruhesuchenden Hotelgäste ebenfalls zu gewährleisten.

Im jahrzehntelangen Betrieb des Feuerwehrheims sind keine nennenswerten Konflikte mit den Anwohnern bekannt, sodass immissionsrechtliche Schritte erforderlich wurden. Mit Wiedereröffnung der Anlage als kommerziell genutzter Hotel- und Tagungsstättenbetrieb sind Beschwerden von den Bewohnern „Am Grafenweg 1“ erhoben worden, die unmittelbar südöstlich im Reinen Wohngebiet leben. In ca. 50 – 85 Meter Entfernung zum Wohngebäude der Beschwerdeführer befinden sich das Restaurant mit zugehöriger Außenterrasse im Erdgeschoss des Hotels und der Veranstaltungssaal darüber im ersten Obergeschoss. Der Veranstaltungssaal wird für Veranstaltungen wie Hochzeiten, Jubiläen, Events aller Art über 22 Uhr hinaus genutzt. Auf Grund der Beschwerde wurde vom Hotelbetreiber das anerkannte Ingenieurbüro Graner+Partner aus Bergisch Gladbach beauftragt, das auf Schalltechnische Gutachten spezialisiert ist. Das Gutachten liegt mit Datum vom 17. Juli 2012 und ergänzendem Schreiben vom 24. Juli 2012 vor. Hier wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte tags/nachts von 50/35 dB/(A) für Reine Wohngebiete auch für das Haus „Am Grafenweg 1“ zu berücksichtigen sind. Als

potentielle Konfliktbereiche werden die Außengastronomie und der Veranstaltungssaal betrachtet, da diese die nächsten Konfliktbereiche darstellen.

Die Geräuscheinwirkungen von der Außengastronomie werden mit einer maximalen Besetzung von 40 Personen, einer sogenannten „worst-case-Betrachtung“ (die in der Regel nicht erfolgt), berechnet. Die ermittelten Beurteilungspegel für den Immissionspunkt am Wohnhaus „Am Grafenweg 1“ liegen werktags von 11.00 – 22.00 Uhr bei 35 dB(A), sonntags und feiertags von 11.00 – 22.00 Uhr bei 37 dB(A) und nachts bei einer Nutzungszeit von 22.00 Uhr bis 23.00 Uhr bei 34 dB(A). Somit werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) eingehalten.

Bei der Berechnung der Schallimmissionen des Veranstaltungssaals wurde die Einspielung von nutzungstypischem Musikmaterial über die Prüflautsprecher zugrunde gelegt. Die Pegel am Immissionspunkt 1 „Am Grafenweg 1“ wurden unter Berücksichtigung eines durchgehenden Betriebs während der „ungünstigsten Nachtstunden“ ermittelt. Hier ergibt sich ein Pegel von 36 dB(A), sodass für die Tageszeiten der Richtwert von 50 dB(A) eingehalten wird, für die Nachtzeiten allerdings eine Überschreitung von 1 dB(A) vorliegt. Um die Immissionsrichtwerte nachts von 35 dB(A) einzuhalten, muss daher im Saal bei Veranstaltungen ein Limiter eingesetzt werden, womit die Musikeinspielung im Saal bei $L_{AFTm} \leq 94$ dB(A) und die Fassade im geschlossenen Zustand zu halten ist. Zur Sicherstellung der Umweltverträglichkeit wurden die Maßgaben in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 57 verankert.

Gegenstand der oben angeführten Baugenehmigungen war auch die im östlichen Plangebiet auf Flurstück 8099 befindliche PKW-Stellplatzanlage. Zur Gewährleistung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der angrenzenden Wohnnutzungen wurde im Baugenehmigungsverfahren ein Schalltechnisches Gutachten vom TÜV Rheinland mit Datum vom 25. April 2005 (TÜV-Bericht Nr.: 933/21203915/01) erstellt. Hier wurde tagsüber eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte, auch für ein Reines Wohngebiet, nachgewiesen. Bei den Nachtwerten zwischen 22 Uhr und 6 Uhr kommt es zu einigen Geräuschimpulsen, die nicht immer auftreten, aber zu einzelnen Überschreitungen führen. Insofern entspricht der Parkplatz im nordöstlichen Plangebiet nachts nicht den Kriterien der TA Lärm. Um die Umweltverträglichkeit zu garantieren, sind gemäß TÜV-Gutachten im Norden eine mindestens 3,2 m hohe Lärmschutzwand an geeigneter Stelle und im Süden eine Schutzwand von 1m Höhe zu errichten. Genauere Aussagen sind im Zuge der Baumaßnahmen erforderlich. Ohne Realisierung der Schutzmaßnahmen ist ein Nachtbetrieb nicht ohne weiteres möglich und die Benutzung von PKWs zwischen 22 Uhr und 6 Uhr auf der Stellplatzanlage des Flurstücks 8099 zu unterbinden.

2.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist gekennzeichnet von einer für den Oberbergischen Raum typisch bewegten Topografie. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden von 295 Meter über NN auf 315 Meter an. Es befindet sich in einem Zentrumsnahen Wohngebiet von Bergneustadt und ist außerhalb der bebauten Flächen von umfangreichen Grünflächen mit Strauch- und Baumpflanzung gekennzeichnet. Auf Grund seiner schon seit den fünfziger Jahren vorhandenen Bausubstanz sowie der vor kurzem durchgeführten Modernisierung mit behutsamen Erweiterungen sind die baulichen Vorprägungen ein jahrzehntelanger Bestandteil des Stadt- und Landschaftsbildes. Bis zur privaten Übernahme des Feuerwehrheims durch die Phoenix Hotel GmbH stand der Planbereich mit seinen baulichen Anlagen sowie den Freiflächen den Feuerwehrbediensteten mit ihren Angehörigen für die Erholung und Fortbildung zur Verfügung. Mit Übernahme des privaten

Hotelbetreibers kann es von jedem privat Interessierten sowie Firmen, Verbänden, Vereinen etc. mit seinen Veranstaltungsräumen und dem Wellness-Bereich genutzt werden. Insofern sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Umnutzung des Bereiches von einer Gemeinbedarfsfläche als Feuerwehrheim zu einer sonstigen Sondergebietsfläche mit Hotelnutzung für das Landschaftsbild und die Erholung zu erkennen.

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Artenschutzrechtliche Untersuchung

Da der Planbereich seit den fünfziger Jahren baulich genutzt wurde und die bestehenden baulichen Anlagen mit den Baugenehmigungen von 2006 und 2009 ordnungsgemäß genehmigt wurden, sind für das Schutzgut der Pflanzen und Tiere keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erkennen.

Durch die Bauleitplanung und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden sogar die vorhandenen Bäume und Sträucher gesichert, sodass ohne diese Bestimmungen eine Reduzierung der grünräumlichen Strukturen und ökologischen Bestände möglich wäre. Die Flächen im Bereich der Baugrenzen als auch die Flächen auf den Stellplatzanlagen sind dem Naturraum schon durch Versiegelung wie Gebäude, Außen- und Nebenanlagen, Parkplätze, Fahrbahnen, Wegeerschließungen etc. entzogen, sodass für mögliche ergänzende Bauerweiterungen kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft stattfinden kann. Es sind lediglich Verdichtungen auf schon versiegelten Flächen möglich. Durch die Festsetzung der Erhaltung der Baum- und Pflanzbestände, auch außerhalb der konkreten Pflanzhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB, wird sichergestellt, dass die Errichtung zusätzlicher Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Landschaftsbildprägenden Strukturen oder vorhandenen ökologischen Potentiale beeinträchtigt.

Insofern kann auch von einer Artenschutzrechtlichen Voruntersuchung bzw. Untersuchung nach § 44 Abs. 1 und § 15 Abs. 5 BNatSchG abgesehen werden.

2.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört geologisch zum Rheinischen Schiefergebirge. Charakteristisch für den Untergrund sind devonische Ton-, Schluff- oder Sandsteine und örtlich auch Kalk- und Dolomitsteine. Oberflächlich werden diese Festgesteine fast überall von Verwitterungsschichten überdeckt, die durch eine tiefgründige Felsverwitterung im Tertiär entstanden (Verwitterungslehm, Verwitterungsschutt) und die zum Teil auch umgelagert wurden (Hanglehm, Hangschutt). In den Flusstälern und Siefen wurden in jüngster Zeit fluviale Sedimente abgelagert (Hochflutlehm, Flussschotter). In günstigen Lagen sind äolische Sedimente, die während der Kaltzeit in den Periglazialräumen akkumulierten, erhalten geblieben (Flugsand, Löß).

Gemäß der Bodenbelastungskarte des Oberbergischen Kreises ist der gesamte Bereich westlich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung grau dargestellt. Hier handelt es sich um eine Siedlungsfläche bzw. Altlastenverdachtsfläche. Der östliche Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist dunkelgrün dargestellt und wird hier als Wald geführt. Für diese Flächen sind keine Vorsorgewerte bekannt.

Insgesamt ist hinsichtlich des Schutzgutes Boden festzuhalten, dass die überbaubaren Flächen auf Grund der vorhandenen Bebauung sowie der letzten baurechtlichen Genehmigungen von 2006 und 2009 schon in Gänze versiegelt und somit vorbelastet sind. Die möglichen baulichen Verdichtungen können auch nur auf schon versiegelten Flächen stattfinden, sodass für das Schutzgut Boden von keinen zusätzlichen Belastungen auszugehen ist. Die möglichen Versiegelungen durch Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen werden als unerheblich gering bewertet.

2.5 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Schutzbestimmungen bezüglich des Wassers sind nicht bekannt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die genehmigten und schon vorhandenen Einrichtungen und Anlagen ordnungsgemäß aufgefangen und abgeleitet.

2.6 Schutzgut Klima / Luft

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet entsprechen dem typischen Mittelgebirgsklima mit unbeständigen Wetterlagen, die durch den atlantischen Einfluss hervorgerufen werden. Das regionale bzw. Mesoklima ist gekennzeichnet durch kühle Sommer (mittlere Julitemperatur 15-16° C) und milde Winter (mittlere Januaratemperatur 0°-1° C). Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 8° C.

Das Niederschlagsmaximum liegt im Dezember und Januar, im Juli ergibt sich ein Nebenmaximum. Die Jahressumme der Niederschläge liegt im Bereich zwischen 1200 und 1400 mm.

Vorbelastungen bestehen durch die schon vorhandenen baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie durch die umgebenden bebauten Wohnbereiche. Da Erweiterungen lediglich in unerheblichem Maße auf schon versiegelten Flächen möglich sind bzw. in geringem Umfang für bauliche Nebenanlagen erlaubt sind, ist von keinen spürbaren bzw. messbaren Beeinträchtigungen des Klimas bzw. der Luft auszugehen.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstigen Sachgüter, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind sowie Bodendenkmäler gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW sind im Plangebiet nicht bekannt. Rohstofflagerstätten haben hier ebenfalls keine Bedeutung.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen auf ein miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Da im Plangebiet die genehmigten und vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen seit den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts und durch die Modernisierung und Erweiterung seit 2006 bzw. 2009 den Bereich prägen, ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die möglichen zusätzlichen Verdichtungen und Ergänzungen befinden sich überwiegend auf schon versiegelten Flächen, sodass keine relevanten Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft festzustellen sind. Mögliche ergänzende Auswirkungen auf den Menschen werden durch die vorliegenden Gutachten im Rahmen der Gesetze und Richtlinien garantiert. Es sind keine zusätzlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die Planung zu erkennen.

2.9 Alternativer Standort und Entwicklungsprognose ohne Durchführung der Planung

Um die sowohl mit privaten Geldern als auch mit erheblichen Fördermaßnahmen finanzierte Erholungs- und Fortbildungseinrichtung zu erhalten und weiter betreiben zu können, ist eine Anpassung der bauleitplanerischen Nutzungsinhalte erforderlich. Da der Standort schon seit Jahrzehnten bebaut ist und genutzt wird, ist die Suche nach einem alternativen Standort sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch vor allem aus

volkswirtschaftlichen Gründen nicht im Sinne des Allgemeinwohls. Hierzu gehört auch die Untersuchung, den Standort ohne diese Planung zu entwickeln. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass schon getätigte Investitionen und die Nachfrage nach der vorhandenen Nutzung die schon errichteten Einrichtungen behindern würden. Da nach Insolvenz des Feuerwehrrheims die Gefahr einer Bauruine nicht auszuschließen war, ist die Übernahme und Bewirtschaftung der Anlagen und Einrichtungen durch die private Phoenix Hotel GmbH eine im Interesse des Allgemeinwohls empfehlenswerte Maßnahme. Zumal die schon errichteten und genehmigten Anlagen und Einrichtungen für die Feuerwehr als Fläche für Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen genehmigt sind. Eine Anpassung der Zweckbestimmung in ein sonstiges Sondergebiet mit Hotelnutzung ist insofern angebracht, anstatt solch eine Einrichtung an einem weniger vorbelasteten Bereich vorzunehmen und höhere Auswirkungen auf die Umweltgüter auszulösen.

2.10 Tabellarische Übersicht einer Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen		Eingriffserheblichkeit			
	ja	nein	keine	gering	mittel	groß
Mensch	x			x		
Biotop		x	x			
Fauna		x	x			
FFH-R, Vogelschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete)		x	x			
Boden		x	x			
Wasser		x	x			
Klima, Luft, Emission		x	x			
Landschaft, Ortsbild		x	x			
Kulturgüter, sonstige Sachgüter		x	x			

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Die Angaben erfolgen hauptsächlich auf Grundlage der Auswertung der bekannten Fachpläne und Verordnungen sowie den Bauunterlagen zum modernisierten Anlagenbereich. Zusätzlich wurden die Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens der Ingenieure Graner+Partner aus Bergisch Gladbach mit Datum vom 17. Juli 2012 und ergänztem Schreiben vom 24. Juli 2012 (Projekt-Nr. A2248) berücksichtigt. Außerdem sind die Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens vom TÜV Rheinland mit Datum vom 25. April 2005 (TÜV-Bericht Nr.: 933/21203915/01) in die Bauleitplanung eingeflossen. Schwierigkeiten sind bei der Daten- und Informationserhebung nicht entstanden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da keine bestimmbareren zusätzlichen Umweltauswirkungen durch die Planung wegen der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen sowie der Textlichen Festsetzungen ausgelöst werden, sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Konflikte waren beim Schutzgut Mensch zu erkennen, die durch die Maßnahmen der genannten Gutach-

ten ausgeräumt werden bzw. ausgeräumt werden können. Die Überwachung obliegt dem zuständigen Bau- und Umweltamt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Mit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens für das ca. 2,0 ha große Plangebiet, soll der bisher als für den Gemeinbedarf genutzte Bereich mit sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen: Feuerwehrheim als sonstiges Sondergebiet: Hotel und Tagungsstätte umgenutzt werden. Da der bisherige Bauträger, die Feuerwehrerholungs- und Tagungszentrum GmbH, nach Abschluss der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Jahr 2009 Insolvenz anmelden musste, konnte das Gebäude mit seinen Anlagen und Einrichtungen vom Insolvenzverwalter im Jahre 2010 erfolgreich an einen privaten Betreiber veräußert werden. Die Phönix Hotel GmbH betreibt seitdem die fertiggestellten und genehmigten Gebäude und Anlagen als private Hotel- und Tagungsstätte. Zur Anpassung der Nutzung wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen und zum Nachweis der städtebaulichen Ordnung und der Umweltverträglichkeit der Bebauungsplan 57 aufgestellt. Da zu den vorhandenen baulichen Anlagen und Einrichtungen lediglich geringe Ergänzungen und Verdichtungen ermöglicht werden, die auf schon versiegelten und genutzten Flächen stattfinden können, sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umweltgüter zu erkennen bzw. diese sind als unerheblich gering zu bewerten. Hierzu gehören die ermittelten Beeinträchtigungen der Menschen in der Nachbarschaft, die durch Berücksichtigung der gutachtlichen Aussagen, die Inhalt des Bebauungsplanes sind, ausgeräumt werden können.

OBERBERGISCHE AUFBAU GmbH,
Gummersbach 12. Oktober 2012



Textliche Festsetzungen (E N T W U R F)

BP 57 Haus Phoenix – Hotel und Tagungsstätte

Stand: Oktober 2012

1. Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO;
hier: Hotel und Tagungsstätte

Zulässig sind folgende Nutzungsarten:

- Hotelbetrieb bis maximal 99 Betten oder einer Gästezimmerzahl bis maximal 79.
- Konferenzen und Feierlichkeiten in bis zu sechs Räumen
- Gastronomiebetrieb
- Wellness-Bereich

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachts von 35 dB(A) der östlich des Plangebietes gelegenen Reinen Wohngebietsnutzung ist im Veranstaltungssaal ein Limiter einzusetzen, damit die Musikgeräusche im Saal den Wert von L_{AFTm} 94 dB(A) nicht überschreiten. Außerdem ist ab 22 Uhr die Fassade im Veranstaltungssaal geschlossen zu halten.

2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind in ihrem naturräumlichen standortgerechten Bestand zu erhalten, zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Dies gilt auch für die Strauch- und Baumbestände außerhalb der gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlagen.

Die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzanlagen (auch innerhalb der Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, soweit die vorhandenen standortgerechten Strauch- und Baumpflanzungen erhalten bleiben) dürfen für bauliche Nebenanlagen bis maximal 10 % dieser Flächen im Sinne des § 14 BauNVO genutzt werden. Eine flächengleiche ökologische Kompensation ist auf den noch nicht bepflanzten Flächen mit folgenden Pflanzungen vorzunehmen:

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher

Hasel	(Corylus avellana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Trauben-Holunder	(Sambucus racemosa)

Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wilde Johannisbeere	(Ribes alpinum)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europeaus)

Pflanzgröße: leichter Heister 1 x verpflanzt, 100-150 cm
leichte Sträucher 2 Triebe, 40-70 cm
Einzelbäume Heister 2 x verpflanzt, 150-200 cm
Pflanzmaterial mit Nachweis hiesiger Provenienz

Pflanzabstand: in Gruppen 3-5 Stück je Art

Pflege: Anwuchspflege

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der vorhandenen Bepflanzungen während der Bauphase ist die Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - RAS; Landschaftspflege - RAS-LP Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, Bonn 1999) zu beachten.

OBERBERGISCHE AUFBAU GmbH,
Gummersbach, den 12. Oktober 2012

