

Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan

Nr. 57

„Hotel und Tagungsstätte – ‚Haus Phönix‘“

Begründung gemäß § 9 BauGB, Stand September 2013

1. Einleitung

Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß BauGB im Januar 2013 hat der Rat der Stadt Bergneustadt am 11. September 2013 die eingegangenen Anregungen abgewogen und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 57 erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der ebenfalls am 11. September 2013 vom Rat der Stadt Bergneustadt zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossenen 34. FNP Änderung „Hotel und Tagungsstätte-Haus Phönix“. Der Bebauungsplan wird im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

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 mit Kegelbahn und Billardzimmer 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, der Gastronomie und Wellness-Bereich mit Saunen, Massageraum, 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. Trotzdem wurde eine qualifizierte frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Zusätzlich wurde 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 Süden 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 16. April 2013 erstellt. Das Gutachten soll die Verträglichkeit zu den umgrenzenden Nutzungen östlich des Plangebietes nachweisen und wird insofern der Begründung als Anlage beigefügt. 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 Außengastronomie, auch bei unwahrscheinlicher regelmäßiger maximaler Auslastung der Terrasse 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. Insofern bleibt die Nutzung der Außenterrasse mit maximal 40 Personen ohne Beschallung unproblematisch.

Bei den Berechnungen zur nächtlichen Nutzung des Veranstaltungssaals ergibt sich am nahe gelegenen Wohnhaus „Am Grafweg 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. Ebenfalls ist im tieffrequenten Bereich der Wert von $f < 250$ Hz nicht zu unterschreiten, das durch den Limiter zu garantieren ist. Zur Gewährleistung der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte hat der Hotelbetreiber im Veranstal-

tungssaal alle Fenstergriffe demontiert, sodass die Fassade immer geschlossen ist. Außerdem wurde ein entsprechender Limiter in der Beschallungsanlage eingebaut und alle Veranstaltungen werden zusätzlich mit einem Schallmessgerät begleitet.

Hinsichtlich der Nutzungen der Kegelbahn und des Billardzimmers wurden die Lärmpegel ebenfalls bestimmt. Bei der Kegelbahn sind auch bei durchgehendem Betrieb während der „ungünstigsten Nachtstunde“ keine Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes nachts von $L_r \leq 35$ dB(A) festzustellen, zumal die Fenstergriffe auch hier demontiert wurden und somit die Fassade in diesem Bereich ebenfalls immer in geschlossenem Zustand ist. Im Billardraum ist die Einhaltung des Nachtrichtwertes nur bei geschlossenen Fenstern gesichert. Um zukünftigen Konflikten vom Billardraum vorzubeugen, hat der Hotelbetreiber diese Nutzung aufgegeben und betreibt nun in diesen Räumlichkeiten einen Tagungsraum, der in der Zeit von 8 Uhr bis 19 Uhr genutzt wird. Somit werden von dieser Räumlichkeit zukünftig ebenfalls keine unzulässigen Lärmimmissionen ausgelöst.

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

Die vorhandenen Pflanzbestände zwischen der nördlich Plangebietsgrenze und der Stellplatzanlage nördlich des Hotelkomplexes (auf Flurstück 6382) entsprechen von ihrer städtebaulichen Funktion einer grünräumlichen Gliederung, die bei Inanspruchnahme von Nebenanlagen im Verhältnis 1:1 auf dem Betriebsgrundstück auszugleichen sind. Diese Pflanzbestände im bebauten Innenbereich entsprechen somit nicht Waldflächen im Sinne des Bundeswaldgesetzes bzw. Landesforstgesetzes.

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 (UVPG) ist keine eigenständige Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. allgemeine Vorprüfung für das städtebauliche Vorhaben des BP 57 durchzuführen, da eine Nutzung als Feuerwehrerkholungsheim 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

Gästeszimmernzahl 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 beigefügt.

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 16. September 2013

Anlagen

- Umweltbericht gem. § 2a zum BP 57 „Hotel und Tagungsstätte – Haus Phönix“
- Schalltechnisches Gutachten Projekt-Nr. A3110 vom 16.04.2013 von Graner+Partner Ingenieure
- Schalltechnisches Gutachten zur Errichtung eines Parkplatzes am Feuerwehrerkohlungsheim in Bergneustadt, TÜV-Bericht Nr.: 933/21203915/01 vom 25. April 2005