

---

# Bebauungsplan Nr. 114 - Einruhr - 22. Änderung „Am Hostertberg, Sonnenhof“ in Einruhr

Gemeinde Simmerath

---

## Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 18.05.2022 (Entwurf)



## Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass/ Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	3
1.3	Lage und Abgrenzung	4
1.4	Bestand	4
1.5	Umgebung	5
2.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
2.1	Landes- und Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Landschaftsplan	6
2.4	Bestehendes Planungsrecht	6
2.4.1	Ursprungsbebauungsplan Nr. 114 – Einruhr -	6
2.4.2	14. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 114 - Einruhr -	7
2.5	Sonstige Planwerke	8
3.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	8
4.	INHALTE DER PLANÄNDERUNG	9
4.1	Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche	9
4.3	Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	11
4.4	Verkehrsflächen	12
4.5	Flächen oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.6	Gestalterische Festsetzungen	12
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	13
5.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	13
5.2	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Erhaltung vorhandener Ortsteile	13
5.3	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild	13
5.4	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	14
5.4.1	Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	14
5.4.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	15
5.4.3	Artenschutzrecht	15
5.5	Boden / Baugrund / Grundwasser	16
5.5.1	Baugrunderkundung	16
5.5.2	Kampfmittel	16
5.5.3	Altlasten	16
5.6	Belange der Wirtschaft	16
5.7	Verkehr	17
5.8	Ver- und Entsorgung	17
5.9	Klimaschutz	17
5.10	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	18
5.11	Sachgüter	18
6.	FLÄCHENBILANZ	18
7.	ANLAGEN	18

## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Planungsanlass/ Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 114 – Einruhr – ist die Umnutzung der ehemaligen Hotelanlage „Sonnenhof“ als Ferienwohnanlage nach modernsten Gebäudestandards, insbesondere auch hinsichtlich heutigen Nachfragestrukturen in der Tourismusbranche, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, geplant.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 90, 314 und 344 teilw., Flur 32, Gemarkung Rurberg mit einer Größe von ca. 8.280 m<sup>2</sup>. Der bestehende Bebauungsplan mit der Festsetzung Sondergebiet (SO) schafft nicht die erforderlichen Zulassungsvoraussetzungen, so dass eine Änderung für den Planbereich in Anwendung des § 13a BauNVO beabsichtigt ist. Insbesondere sind die überbaubaren Flächen, das Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Festsetzungen an die aktuellen Planungsabsichten anzupassen. Ergänzend wird durch die Änderung auch eine Dauerwohnnutzung zugelassen.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist somit die Schaffung der Voraussetzungen zur Umnutzung und Erweiterung der Bestandsgebäude im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Insbesondere unterstützt die Bebauungsplanänderung somit die Sicherung und Weiterentwicklung des touristischen Angebotes an der Rurtalsperre, ergänzt um Bereitstellung von dringend erforderlichem Wohnraum, und trägt durch Verfestigung bestehender Bausubstanz und Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der Vorgabe rechtsverbindlicher Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung ist der Bebauungsplan zu ändern. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden, da es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich handelt und die Grenzwerte aus § 13a Abs. 1 BauGB eingehalten werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Außerdem gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (kein „Eingriff / Ausgleich“). Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Hierbei kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden.

Der Planungsausschuss der Gemeinde hat am 11.05.2021 der Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 – Einruhr – zugestimmt und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen. Der Beschluss zur Offenlage für das Planverfahren wurde am \_\_.\_\_.2022

gefasst. Im Anschluss erfolgt die Offenlage des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und die parallele Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

### 1.3 Lage und Abgrenzung

Das ca. 8.280 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Einruhr in der Gemeinde Simmerath, wenige Meter östlich der Rursees. Es umfasst die Flurstücke 90 und 314 sowie einen Teil des Flurstücks 344 (Straße Am Hostertberg), Flur 33, Gemarkung Rurberg.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.4 Bestand

Das Plangebiet umfasst die ehemalige Hotelanlage „Sonnenhof“ am Hostertberg und die dazugehörigen Außenanlagen. Die Hotelanlage besteht aus dem ehemaligen Haupthaus (Flurstück 90) und einem Nebengebäude mit Tagungsraum, Schwimmbad und Bettenhaus (Flurstück 314). Haupthaus und Nebengebäude sind durch die Straße „Am Hostertberg“ (Flurstück 344) getrennt. In der Hotelanlage untergebracht waren um die 35 Hotelzimmer. Die Gebäude sind überwiegend mit Satteldach versehen und weisen 2 Vollgeschosse auf, untergeordnete Anbauten sind mit Flachdächern versehen.

Der Änderungsbereich befindet auf einer Anhöhe oberhalb von Einruhr am Hang des Hostertbergs. Entsprechend fällt das Gelände von Nordosten (ca. 346 m ü NHN) auf nach Südwesten (ca. 329 m) bzw. nach Südosten (ca. 325 m) ab und weist Höhendifferenzen von bis zu 20 m auf. Aufgrund der vorliegenden Nutzungen wurden große Teilbereiche der Grundstücke terrassiert, z. B. die Vorfläche vor dem Haupthaus sowie oberhalb und unterhalb des Nebentraktes.



Abbildung 1 und Abbildung 2: Blick auf ehemaliges Hotelhauptgebäude (nördlich der Straße) und Nebentrakt (südlich der Straße)

Vom Plangebiet aus ist der Rursees in ca. 600 m erreichbar, die nächstgelegene Bushaltestelle „Einruhr Wendeschleife“ ist ebenfalls rund 600 m entfernt. Von hier verkehrt die Buslinie 83 in Richtung Erkensruhr. Die Haltestelle „Einruhr“ ist rund einen Kilometer vom Plangebiet entfernt. Von dort aus fahren die Buslinien 63, 68, 83 in Richtung Rurberg,

Woffelsbach, Steckenborn, Strauch, Kesternich, Dedenborn, Hammer, Eicherscheid und Simmerath bzw. nach Erkersruhr und Schleiden.

## **1.5 Umgebung**

Das Plangebiet liegt rund 100 m östlich des Rurseees im nördlichen Bereich der Ortschaft Einruhr östlich der Jägersweiler Straße und nördlich der Wollseifener Straße. Die Umgebung ist durch Wohngebäude und zahlreiche Ferienwohnungen mit einer überwiegend offenen, durchgrünten Baustruktur geprägt. Über die Straßen Am Hostertberg und Wollseifener Straße lässt sich neben der Bushaltestelle „Einruhr Wendeschleife“ auch das Naturerlebnisbad Einruhr fußläufig erreichen. Ebenso gelangt man über die umliegenden Wohnstraßen auf kurzem Wege in den angrenzenden Naturpark Eifel mit den attraktiven Wanderwegenetz – u.a. auch der Eifelsteig.

Der Ortskern Einruhrs befindet sich rund 700 m südlich des Plangebiets. Hier sind neben der Kirche St. Nikolaus und dem Heilsteinbrunnen auch weitere Angebote zu finden: Grünanlagen, Hotels und Gastronomie, ein Spielplatz, eine Veranstaltungsfläche und eine Anlegestation der Rursee-Schifffahrt.

## **2. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Simmerath als Grundzentrum eingestuft.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand Mai 2009, ist das Plangebiet – ebenso wie das restliche Siedlungsgebiet der Ortschaft Einruhr – als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Auch wenn Einruhr aufgrund der Siedlungsgröße in dem zur Zeit in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplan (Aufstellungsbeschluss 10.12.2021) nicht mehr als ASB dargestellt ist, gilt die BP-Änderung aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsgebietes und der geringen Plangebietsgröße als den Zielen der Raumordnung angepasst.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Simmerath aus dem Jahr 2012 ist der Planbereich als Sonderbaufläche dargestellt. Auch zukünftig ist in diesem Bereich eine Sonderbaufläche vorgesehen, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Planbereichs  
 Quelle: Gemeinde Simmerath 2012

## 2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

## 2.4 Bestehendes Planungsrecht

### 2.4.1 Ursprungsbebauungsplan Nr. 114 – Einruhr -

Für den Planbereich sowie den gesamten Ort Einruhr besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 114 - Einruhr - aus dem Jahr 1980. In diesem Ursprungsbebauungsplan ist der Planbereich mit Ausnahme der als Verkehrsfläche festgesetzten Straße „Am Hostertberg“ als Sondergebiet (SO<sub>3</sub>) mit einer zweigeschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im nördlichen und 0,2 im südlichen Teil des Plangebiets sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bzw. 0,4 festgesetzt. Für das Sondergebiet SO<sub>3</sub> wurde als Nutzungsbeschränkung festgesetzt, dass Hotel- und Gaststätten-Betriebe mit den dazugehörigen Neben- und Freizeiteinrichtungen zulässig sind.

Nördlich, westlich und südlich angrenzend befinden sich Allgemeine Wohngebiete, östlich die Sondergebiete SO<sub>1</sub> (Ferien-, Wochenend- und Freizeithäuser; nördlich der Wollseifener Straße) und SO<sub>2</sub> (Wochenend- und Freizeitwohnungen; südlich der Wollseifener Straße).

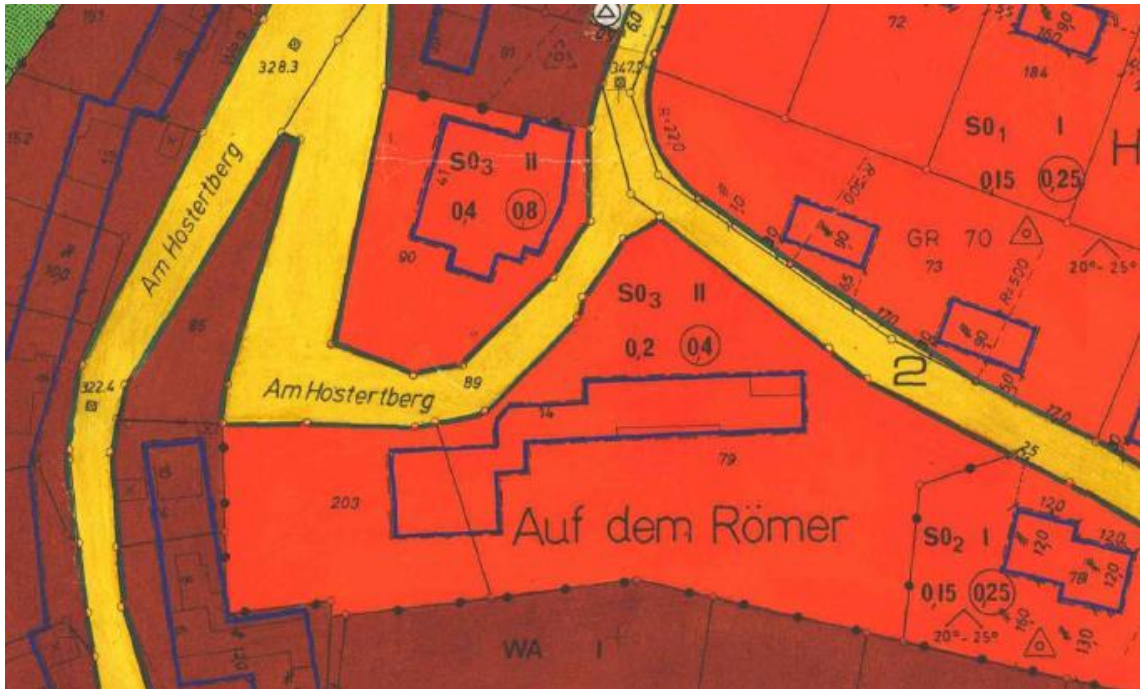


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 114, Ursprungsplan

Quelle: Gemeinde Simmerath

#### 2.4.2 14. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 114 - Einruhr -

Für den Planbereich wurde im Jahr 2010 die 14. Änderung (Bereich A) rechtswirksam, bei der die textlichen Festsetzungen im gesamten Siedlungsgebiet Einruhrs angepasst wurden. Die Unterscheidung verschiedener SO-Gebiete entfällt darin. Es werden die zuvor für das SO<sub>3</sub>-Gebiet festgesetzten Nutzungseinschränkungen übernommen (Zulässigkeit von Hotel- und Gaststättenbetrieben mit den dazugehörigen Neben- und Freizeiteinrichtungen).

Des Weiteren werden in dieser 14. Änderungen unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Für das hier beschriebene Plangebiet gilt demnach: eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,50 m und einem max. zulässige Firsthöhe von 11,50 m. Allerdings können beim Aus- und Umbau vorhandener baulicher Anlagen hiervon abweichend auch die gegebenen Trauf- und Firsthöhen der Hauptdächer vorhandener baulicher Anlagen zugrunde gelegt werden. Für Dachaufbauten, Zwerchgiebel und dem Haupthaus deutlich untergeordnete Gebäudeteile sind abweichende Traufhöhen zulässig. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (EG) darf höchstens 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

Ebenso für die jetzige Planungsaufgabe wesentlich sind die Festsetzungen für Stellplätze und Garagen, die auf die überbaubare Fläche einschließlich ihrer Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten sind. Die rückwärtige Bauflucht von Stellplätzen, Carports und Garagen darf die festgesetzte rückwärtige Baugrenze um 3,0 m überschreiten.

Zudem werden Nebenanlagen pro Grundstück (z. B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Sammelanlagen von Hausmüll) beschränkt sowie Vorgaben für Aufschüttungen und

Abgrabungen sowie die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Hauszuwegungen und Stellplätzen definiert.

## 2.5 Sonstige Planwerke

Sonstige relevante Planwerke sind nicht vorhanden.

## 3. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Die Bestandsgebäude der ehemaligen Hotelanlage „Sonnenhof“ sollen zukünftig als Ferienwohnanlage genutzt werden. Hierfür sind die Umgestaltung und Erweiterung des Bestands vorgesehen.

Für das nördliche Gebäude (Flurstück 90, ehemaliges Haupthaus Hotel Sonnenhof) sind die Modernisierung und der Umbau des Bestands zu einer Ferienwohnanlage geplant. Ebenso sind die Einrichtung einer Wohnung (Betreiberwohnung), temporäre Gewerbeeinheiten und die Errichtung einer Doppelgarage vorgesehen. Insgesamt sind hier maximal 6 Wohneinheiten (Dauer- und Ferienwohnen) angedacht.



Abbildung 5: jens wunderlich architekten

Auch das südliche Gebäude (Flurstück 314, ehemaliges Bettenhaus) soll modernisiert und zu einer Ferienwohnanlage mit 22 Einheiten umgebaut und erweitert werden (einschl. Aufstockung). Stellplätze für Pkw und Fahrräder sind nördlich des Bestandsgebäudes vorgesehen. Zudem sind ein Umbau und eine Aufstockung der im gleichen Gebäudekomplex befindlichen ehemaligen Schwimmbadgebäudes und des ehemaligen Tagungsraums zu einer Ferienwohnanlage geplant. Hier sind 10 Wohneinheiten vorgesehen. Ergänzend sollen in beiden Gebäudekomplexen auch Dauerwohnungen zulässig sein, um flexibel auf die Bedarfslage reagieren zu können (siehe hierzu insbesondere Kapitel 4.1).



## **4. INHALTE DER PLANÄNDERUNG**

Zur Umsetzung der in Kapitel 3 beschriebenen Plankonzeption ist die 22. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 vorgesehen. Dabei werden sowohl zeichnerische als auch textliche Änderungen vorgenommen, um eine zeitgemäße Nutzung als Ferienanlage mit Dauerwohnnutzung zu ermöglichen.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO**

Gem. BP Nr. 114 einschl. 14. Änderung ist im beschriebenen Bereich für das Sondergebiet SO folgende Nutzungen festgesetzt: Zulässigkeit von Hotel- und Gaststätten-Betrieben mit den dazugehörigen Neben- und Freizeiteinrichtungen.

Gem. der beabsichtigten Erneuerung der Anlage wird dieser Nutzungskatalog ergänzt und es erfolgt die Ausweisungen eines „Sondergebietes für die Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen“: das Gebiet dient somit der Unterbringung von Ferienwohnen (Ferienwohnungen / Appartements) für Ferien- und Wochenendnutzung mit den dazugehörigen erforderlichen Erholungs- und Tourismusangeboten Gastronomie, Wellnessbereiche mit Schwimmbad, Sauna und Fitnessräumen, Spiel- und Sportangeboten und die notwendigen Nebenanlagen.

Darüber hinaus sind im Plangebiet allerdings auch Dauerwohnnutzungen zulässig. Dies dient insbesondere dem Ziel, in Einruhr den dringend erforderlichen Wohnraum auch für kleinere Wohneinheiten oder Mietwohnungen unterzubringen. Das Nebeneinander von Freizeitwohnen und Dauerwohnen ist durch die umgebende Struktur bereits heute umgesetzt und ein nachbarliches Miteinander in Einruhr seit jeher gegeben.

Wie in anderen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung auch, werden im Plangebiet zusätzlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen, die das touristische Angebot ergänzen. Angedacht sind z. B. ein Frisör- oder Beautysalon. Mit der Eröffnung dieser ergänzenden Nutzungen wird ein verträglicher Nutzungsmix gewährleistet, der das Angebot für Urlaubsgäste nicht nur im Plangebiet bereichert. Ein Nutzungsmix bedeutet gleichzeitig Vermeidung von unnötigen Verkehrswegen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Ursprungsbebauungsplan durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Die zugrundeliegende Planung erfordert eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung wie folgt:

#### ***Grundflächenzahl***

Im Ursprungsbebauungsplan wird für den nördlichen Teilbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und für den südlichen Teilbereich eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) für den südlichen Bereich sind anzupassen gem. der nördlich

angrenzenden Festsetzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8.

### ***Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen***

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Ursprungsbebauungsplan auf zwei Vollgeschosse für beide Teilbereich festgelegt. Für den südlichen Teilbereich bleibt diese Festlegung bestehen. Lediglich im Nordbereich ist eine Änderung erforderlich in der Art, dass eine Gliederung des Baukörpers von I bis III Geschossen erfolgt.

Diese Änderung ermöglicht somit eine gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan höhere bauliche Ausnutzung, wahrt gleichzeitig jedoch die ortstypische Dichte- und Baustruktur.

Ergänzt werden zur Festlegung einer verträglichen Gebäudedimensionierung die maximalen Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Dies erfolgt zum einen unter Berücksichtigung der bestehenden Bestandshöhen im Gebiet und der Umgebung (siehe nachfolgende Abbildung) unter gleichzeitiger Optimierung der Gebäudesubstanz insbesondere durch die zulässige Dachform Flach-Pulldach. Somit sind gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zwar höhere Gebäude möglich, die allerdings im Hinblick auf die Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung dennoch vertretbar sind und sich in das Ortsbild einfügen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sowohl Teilbereich Nord als auch Teilbereich Süd in der Höhenentwicklung und Geschossigkeit gestuft ausgeprägt sind:

Im **Teilbereich Nord** werden im Bereich des ehemaligen Hauptgebäudes 3 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 350 m ü NHN zulässig. Nach Süden wird lediglich ein eingeschossiger Anbau im Bereich der bestehend Terrasse langfristig die Option ermöglichen, z. B. durch Wintergartennutzung das touristische Angebot zu ergänzen. Die im nördlichen Grundstücksbereich zum Nachbargrundstück (Flurstück 91) bestehende Grenzbebauung wird mit der beabsichtigten Festsetzung von II Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 347 m ü NHN gesichert. Durch diese geringfügige Erhöhung gegenüber der Bestandssituation ist hier somit auch eine Modernisierung mit begrünem Flachdach möglich.

Für den **Teilbereich Süd** bleiben wie im Ursprungsbebauungsplan 2 Vollgeschosse zulässig. Die Stufung von 349,5 m ü NHN im Bereich des ehemaligen Bettenhauses auf 343 m ü NHN im Bereich des ehemaligen Schwimmbadgebäudes ermöglicht eine städtebauliche Fassung im Eingangsbereich (zur Verkehrsfläche – Parkpalette) und Abstufung in den rückwärtigen Hangbereich.

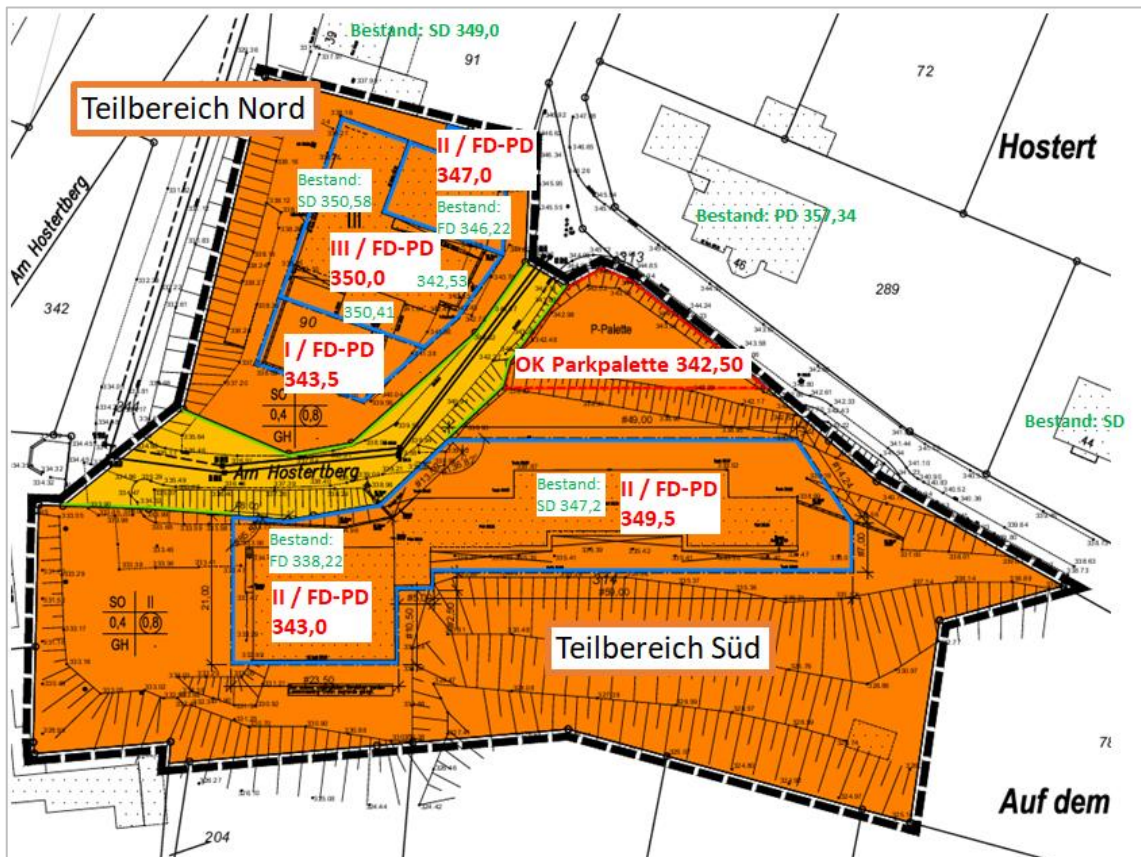


Abbildung 6: bestehende und geplante Dachformen und Gebäudehöhen im Plangebiet

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Verbunden mit der geänderten Gebäudekonzeption ist ebenfalls eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO Flächen erforderlich, um eine bedarfsgerechte und entsprechend dem Grundsatzes einer schonenden Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung zu tragen.

Zur bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks wird das nördliche Baufenster im Teilbereich Nord (Flurstück 90) nach Süden um ein überbaubare Fläche mit max. einem Vollgeschoss erweitert (siehe auch Ausführungen oben).

Die Erweiterung im Teilbereich Süd berücksichtigt unter Zugrundelegung der beabsichtigte Modernisierung den für künftige Erweiterungen erforderlichen Spielraum für z. B. auskragende Dächer, Laubegänge oder Balkone / Loggien zum Tal hin.

Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die für die touristische Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen (z. B. Sauna, Pools) bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 100 m<sup>2</sup> zulässig sind.

### **4.3 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Durch textliche Festsetzung ist sichergestellt, dass die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Plangebiet zulässig sind, auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen für sie festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen einschließlich der Verlängerung der überbaubaren Fläche zur zeitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Somit ist eine geordnete baulichen Entwicklung und das Freihalten der hinteren Grundstücksbereiche gesichert. Dies gilt nicht für überdachten Fahrradstellplätze und nicht überdachte Stellplätze, die auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich ist darüber hinaus die Anlage einer Parkpalette zulässig. Die maximale Höhe der baulichen Anlage (OK Parkdeck einschl. Belag) darf 342,50 m ü NHN nicht überschreiten.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

Die bestehenden Verkehrsflächen werden in Anlehnung an den Ursprungsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert.

#### **4.5 Flächen oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Verbesserung des Kleinklimas und Rückhaltung von Regenwasser einerseits als auch aus stadtgestalterischen Gründen sind die Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung entfällt lediglich bei bestehenden Flachdächern bzw. bei Beibehaltung der bestehenden Dachkonstruktion, da oftmals die statischen Voraussetzungen nicht gegeben sind. Ebenfalls wurde eine Ausnahme formuliert für Dachflächen- oder Dachflächenanteile, die als Dachterrassen oder für erforderliche technische Anlagen genutzt werden.

Zur Verringerung der Gesamtversiegelung und ebenfalls als Beitrag zur Rückhaltung von Regenwasser sind außerdem die Zuwegungen zu den Gebäude sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, versickerungsfähige Pflastersteine o. ä.) auszuführen.

#### **4.6 Gestalterische Festsetzungen**

Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert.

Im vorliegenden Fall beschränken sich die gestalterischen Festsetzung um die Beibehaltung der entsprechenden Regelungen aus dem Ursprungsplan, angepasst an die aktuelle Planungskonzeption. Das gewährleistet eine Einfügung der Neubebauung in die umgebende Baustruktur, die nach wie vor an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan gehalten ist.

Dies gilt für die Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen im privaten Grundstücksbereich, Einfriedungen und in diesem Fall Beschränkung der Dachform auf Pult- und Flachdächer.

## **5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

### **5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation**

Inhalte der Bebauungsplanänderung sind lediglich Anpassungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachgestaltung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zugunsten einer Erweiterung der Bestandsbebauung (Gebäude, Terrasse, Parkflächen) ebenfalls angepasst. Die ehemals als Hotel genutzten Bestandsgebäude sollen zukünftig weiterhin touristischen Zwecken (Ferienwohnungen) dienen, die Anzahl der unterzubringenden Gäste wird dabei nicht wesentlich höher werden als in der Vergangenheit. Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sind hiermit nicht verbunden.

Im Plangebiet wird zwar im Unterschied zur Ursprungsbebauung erstmalig wieder Dauerwohnen und Freizeitwohnen gleichzeitig ermöglicht, hieraus entstehenden möglicherweise auch nachbarliche Konflikte. Im Rahmen der kommunalen Abwägung hat man sich dennoch für eine Öffnung der Festsetzung entschieden, da ein Nebeneinander von Dauerwohnen und Freizeitwohnen in Einruhr seit jeher ohne nennenswerte Konflikte funktioniert.

### **5.2 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Erhaltung vorhandener Ortsteile**

Die Flächen im Plangebiet bleiben weiterhin als Sondergebiet (SO) festgesetzt. Das entspricht den Festsetzungen der Ursprungsplanung. Die Zulässigkeit von Hotel- und Gaststättenbetrieben wird lediglich um die Festsetzung weiterer Beherbergungsmöglichkeiten (Ferienwohnungen) erweitert und das Dauerwohnen ermöglicht.

Da im Plangebiet mit dem Hotel Sonnenhof bereits zuvor Beherbergungszwecken dienenden Nutzungen vorhanden waren und das Plangebiet von weiteren Ferienwohnungen umgeben ist, werden nachbarliche Belange durch die Änderung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Auch durch die konkret geplante Erweiterung des Bestandsgebäudes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Insgesamt sind somit keine Auswirkungen auf bestehende angrenzende Nutzungen zu erwarten.

### **5.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Flächen werden gegenüber dem Bestand angepasst und ermöglichen eine optimierte Ausnutzung der Bestandsimmobilien. Gleichzeitig gewährleisten die getroffenen Festsetzungen aber nach wie vor eine verträgliche Einpassung der Bebauung in das bestehende Ortsbild.

Die geplante Bebauungsplanänderung hat bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes keine Auswirkungen, da lediglich eine gem. § 1 Abs. 5 BauGB städtebaulich verträgliche Entwicklung im Innenbereich erfolgt.

## **5.4 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

### **5.4.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Die zusätzliche Bebauung der heutigen Freiflächen durch die Erweiterung des Bestandsgebäudes einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Parkdeck) führt kaum zu einer Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tiere (Vögel, Kleinsäuger) und Pflanzen. Im Änderungsbereich selber sind aufgrund der vorherigen Hotelnutzung mit teilversiegelten Flächen und bereits durchgeführten Bauarbeiten im Außenbereich keine ökologisch hochwertigen Strukturen vorhanden. Trotz einer Erhöhung der GRZ (von 0,2 auf 0,4) bleiben weiterhin ausreichend unversiegelte Flächen erhalten, so dass mit der Änderung keine gravierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu erwarten sind. Auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind wie oben beschrieben als gering zu bewerten.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht vorbereitet.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen führen können.

Sonstige Auswirkungen, die gegen die Verwirklichung der Planung stehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Im vorliegenden Fall bestehen keine speziellen Wechselwirkungen, die über das zu den einzelnen Schutzgütern Geschriebene hinausgehen.

#### 5.4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet, da bereits eine bauliche Inanspruchnahme nach altem Bebauungsplan möglich war: Gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

#### 5.4.3 Artenschutzrecht

Die Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) wurde im März 2022 durch das Landschaftsplanungsbüro Guido Beuster durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung werden im Folgenden zusammengefasst:

Die Zusammenstellung potenziell betroffener planungsrelevanter Arten erfolgt insbesondere auf Grundlage von Angaben der Informationssysteme des LANUV NRW (Mess-tischblatt-bezogene Zusammenstellung der planungsrelevanten Arten) sowie einer aktuellen Bestandsaufnahme der Lebensraumausstattung im Vorhabenbereich und dessen Umfeld (Ortsbegehung im März 2022).

Im Betrachtungsraum ist mit Vorkommen von Fledermausarten zu rechnen. Eingriffe in Gebäude mit Quartiermöglichkeiten im Zuge der Abbruch/ Umbauarbeiten sind mit Tötungsrisiken für Individuen und möglichen Verlusten von Fortpflanzungs-/Ruhestätten verbunden. Diese Tötungsrisiken sind durch geeignete Maßnahmen wie Besatzkontrollen und ökologische Baubegleitung zu vermeiden.

Es verbleiben aber mögliche Lebensraumverluste/-beeinträchtigungen und Störungen für planungsrelevante Fledermausarten, die zur Erfüllung von Schädigungstatbeständen führen können. Die Betroffenheiten dieser Arten sind nach

Möglichkeit durch vorhabenbezogene Erfassungen im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung zu klären. Alternativ besteht grundsätzlich die Möglichkeit, auf Grundlage einer worst-case Annahme (d. h. unter der Annahme, dass die als „potenziell vorkommend“ eingestufteten Arten tatsächlich im Vorhabenbereich Quartiere nutzen) eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen (z. B. Ausbringen von Fledermauskästen), mit der das Quartierangebot im räumlichen Zusammenhang sichergestellt wird.

Die planungsrelevante Säugetierart Haselmaus könnte in gebüschreichen Gehölzen in der Umgebung der Grundstücke 90 und 314 vorkommen. Wenn diese Gehölze von Eingriffen freigehalten werden, kommt es nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten.

Die planungsrelevante Vogelart Mehlschwalbe ist ehemaliger Brutvogel am Gebäudebestand im Vorhabenbereich, auch aktuell sind Brutansiedlungen denkbar. Abriss- und Umbauarbeiten könnten daher theoretisch zu Tötungsrisiken sowie Verlusten bzw. Funktionsverlusten von Neststandorten als Fortpflanzungs-/ Ruhestätten führen.

Eingriffsbedingte Tötungsrisiken können durch Maßnahmen wie die Einhaltung von Ausschlusszeiten für baubedingte Eingriffe vermieden werden. Es verbleiben aber mögliche Verluste von Brutstandorten, die den Schädigungstatbestand erfüllen könnten. Die

Betroffenheit der Mehlschwalbe ist nach Möglichkeit durch eine Erfassung im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung zu klären.

Alternativ besteht die Möglichkeit, auf Grundlage einer worst-case Annahme eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen, mit der das Angebot an Bruthabitaten im räumlichen Zusammenhang sichergestellt wird. Hierfür kommt das Ausbringen von Kunstnestern in Frage.

Die planungsrelevanten Arten Baumpieper, Bluthänfling, Kuckuck, Star, Turteltaube, Waldohreule könnten in/an Gehölzen im Umfeld des Vorhabenbereiches brüten, der Star auch an Gebäuden im Umfeld. Mögliche Brutstandorte sind nicht von Eingriffen betroffen und unterliegen bereits Störwirkungen durch siedlungstypische Nutzungen und durch Bauarbeiten. Falls die Arten hier brüten, sind diese Individuen wenig stöempfindlich bzw. haben sich bereits an Störungen gewöhnt. Verbotstatbeständliche Lebensraumverluste oder Störungen sind nicht zu erwarten.

Für die Arten Baumfalke, Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Waldkauz, Wespenbussard, die als Gastvögel im Betrachtungsraum auftreten könnten, ergeben sich durch das Vorhaben keine Lebensraumverluste oder Störungen, die Verbotstatbestände auslösen könnten.

Im vorliegenden Fall hat man sich für die vorsorglichen CEF-Maßnahmen (Anbringen von Fledermauskästen und Kunstnester für die Mehlschwalbe) entschieden und bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt.

## **5.5 Boden / Baugrund / Grundwasser**

### 5.5.1 Baugrunderkundung

Baugrunduntersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung wurden nicht durchgeführt.

### 5.5.2 Kampfmittel

Auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Blindgängern wird hingewiesen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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

### 5.5.3 Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

## **5.6 Belange der Wirtschaft**

Durch die Bebauungsplanänderung wird das touristische Angebot an der Rurtalsperre durch die Verfestigung bestehender Bausubstanz und Ausnutzung der vorhandenen



Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt. Die Änderung des Bebauungsplanes trägt somit nicht nur zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, sondern auch langfristig zu einer Sicherung und Stärkung des wirtschaftlichen Fortbestehens des touristischen Angebots bei.

## **5.7 Verkehr**

Aufgrund der geringen Veränderung der Nutzung und des Bauvolumens sind negative Auswirkungen auf den Verkehr nicht zu erwarten. Es werden ausreichend Abstellmöglichkeiten für Pkw und Fahrräder zur Verfügung gestellt. Das Ortszentrum ist in weniger als einem Kilometer fußläufig erreichbar. Hier befindet sich die Bushaltestelle „Einruhr“. Die nächste Haltestelle (mit geringerem Linienangebot) ist rund 600 m vom Plangebiet entfernt.

## **5.8 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch und verkehrlich vollständig erschlossen. Durch die vorliegende Planänderung wird die Erschließungs- und Ver- und Entsorgungssituation gegenüber dem Bestand nicht geändert. Die Entwässerung erfolgt heute im Trennsystem.

## **5.9 Klimaschutz**

Aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens wird das Klima nicht nachhaltig beeinflusst und es sind auch keine relevanten Auswirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben zu erwarten.

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die Schaffung der baulichen Umbau- und Erweiterungsmöglichkeit einer bestehenden Anlage wird diese am Standort gesichert. Bestehende Infrastrukturen und Gebäudestrukturen werden genutzt. Insgesamt entspricht die Bebauungsplanänderung daher den Zielen einer klimafreundlichen Siedlungsentwicklung.

Anpassungen an den Klimawandel, wie z. B. Schutz vor Starkregenereignissen, sind auf nachfolgender Detailplanung zu beachten. Es sind geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen, insbesondere aufgrund der befestigten Flächen um das Gebäude. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anzuordnen, etc..

Die vorgetragenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

### **5.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen. Daher sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen, siehe hierzu Empfehlungen in Kap. 5.9.

### **5.11 Sachgüter**

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

## **6. FLÄCHENBILANZ**

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 8.300 m<sup>2</sup> auf, die sich gliedert in ca. 7.600 m<sup>2</sup> Sondergebiet und ca. 700 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche.

## **7. ANLAGEN**

- Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe I, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, 11. März 2022

Simmerath und Aachen, im Mai 2022