

**Stadt  
Bad Münstereifel**

**4. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 3b  
„Goldenes Tal – Abschnitt Konvikt“**

---

Gemarkung/Flur:	Münstereifel, Flur 6
Kreis:	Euskirchen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

---

- **Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes**
  - **Textliche Festsetzungen**
- 

**Stand: April 2008**

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT  
Dipl.-Ing. Bernd Becker, Kölner Str. 25, 53925 Kall

StBau2\ \Begr 4.Änd3b

**STADT BAD MÜNSTEREIFEL**  
**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b**  
**„Goldenes Tal – Abschnitt Konvikt“**

**Begründung zur Bebauungsplan-Änderung**

**1. Aufstellungsbeschluss, Lage und Abgrenzung**

Die Einleitung des Planverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 3b wurde vom Strukturförderungsausschuss der Stadt Bad Münstereifel am 23.08.2007 beschlossen. Aus Anlass einer beabsichtigten baulichen Erweiterung soll das Betriebsgelände eines bestehenden Lebensmittel-Discounters im Zentralort Bad Münstereifel, Trierer Straße Nr. 20, nochmals neu überplant werden. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist in der Planzeichnung durch entsprechende Signatur gekennzeichnet.

Lage: Südlicher Rand des Ortskerns von Bad Münstereifel,  
Ecke Trierer Straße / Sittardweg;  
Gemarkung Münstereifel, Flur 6, Flurstück Nr. 1360

Größe: 0,78 ha

Planungsrecht: Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung „Nahversorgung“

Das Plangebiet ist weitestgehend überbaut durch den Einzelhandelsfilialbetrieb, dessen Stellplätze und Zufahrten. Verbleibende Flächen sind für Baumscheiben und Pflanzbeete genutzt. Nachbarnutzungen sind im Norden das „Konvikt“ (Schulzentrum), im Osten die „Trierer Straße“ (Landesstraße L165) mit einem öffentlichen Parkplatz auf der gegenüberliegenden Seite, im Südosten der Kreisverkehrsplatz Bundesstrasse B 51 / L 165, im Süden der „Sittardweg“, wiederum mit öffentlichem Park-/Stellplatz auf der anderen Seite, und im Westen, jenseits der Erft, das St.-Angela-Gymnasium.

**2. Begründung des baulichen Erweiterungsvorhabens**

Um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu bleiben, möchte die Betreiber-Firma ihre Filiale modernisieren und baulich verändern. Verbunden sein soll dies mit einer Erweiterung der Verkaufs- und der Lagerflächen.

Vor dem Hintergrund eines sich innerhalb der letzten Jahre ändernden Verbraucherverhaltens hat sich der Flächenbedarf stark erhöht. Insbesondere sind die Ansprüche der Kundschaft an Optik und Großzügigkeit einer Filiale angesichts der Vielzahl attraktiver Einkaufsmöglichkeiten gestiegen. Eine Ausstattung mit entsprechenden Einrichtungsgegenständen ist derzeit für die Betreiberfirma bei der vorhandenen Verkaufsfläche nur in der Form möglich, dass bestimmte Standardartikel nur in geringen Stückzahlen vorgehalten werden können, wodurch der Eindruck entstehen könnte, die ständige Verfügbarkeit sei nicht gewährleistet, und der Kunde somit das

gewohnte Warenangebot nicht mehr vorfindet. Durch das Unterbringen einer größeren Stückzahl je Artikel könnte der komplette Tagesbedarf bevorratet werden, und das mehrmals tägliche Regalauffüllen sowie die Anlieferungsfrequenz minimieren sich.

Mit der Erweiterung ist keine Sortimentsausweitung geplant - dies würde im Übrigen nach dem Verständnis des Betreibers dem Discountprinzip widersprechen.

Und doch wird ein verändertes Sortiment verlangt: War z.B. vor wenigen Jahren der Konservenbereich noch ein wichtiger Umsatzbestandteil, sind bei diesen Produkten Nachfrage und gelistete Artikel stark zurückgegangen. Hinzu kamen dafür verstärkt Kühlartikel sowie Obst und Gemüse. Diese Frischeartikel verlangen eine andere und platzaufwändigere Präsentation. Kürzlich wurde Frischfleisch in das Sortiment aufgenommen, wozu ebenfalls zusätzliche Kühltruhen und ein spezielles Fleischkühlhaus im Lager notwendig sind.

Weiterhin besteht seit Mai 2006 die gesetzliche Verpflichtung, auch Leergut anderer Anbieter zurückzunehmen. Dadurch hat sich die Anzahl der abzuwickelnden leeren Flaschen enorm erhöht. Neben dem Volumenproblem stellt der Rücknahmeautomat im Verkaufsraum auch wegen der damit verbundenen Geräusch- und Geruchsemission eine unbefriedigende Situation dar. Die Lösung ist ein separater Pfandrücknahmeraum mit zusätzlicher Lagerfläche. Durch die Erweiterung kann hier ebenfalls Abhilfe geschaffen werden.

Zusammengefasst soll die Erweiterung der Verkaufsfläche vorrangig dazu dienen, die logistischen Abläufe zu verbessern und die Warenpräsentation –v.a. der Frischeartikel- zu optimieren. Neben umsatzrelevanten Flächen beinhaltet die beabsichtigte Erweiterung Flächen, die aus logistischer Sicht oder in Anpassung an die Gesetzgebung notwendig geworden sind.

Der Grundgedanke für die geplante Erweiterung der Filiale liegt somit weder in einer Erhöhung des angebotenen Sortiments noch soll sie einer Verstärkung der bisherigen Kundenfrequenz dienen. Die größere Verkaufsfläche wird lediglich benötigt, um mit der derzeitigen Entwicklung Schritt zu halten und im Wettbewerb nicht an Attraktivität zu verlieren. Die geplante Erweiterung stellt somit einen Baustein zur Zukunftssicherung des Standortes im Hinblick auf die Wettbewerbsfähigkeit dar.

### **3. Planungsziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen**

Das für die Vergrößerung der Verkaufs- und Lagerflächen erforderliche Planungsrecht soll durch eine (4.) Änderung des B-Plans Nr. 3b, bzw. dessen 2. Änderung, geschaffen werden, die der Errichtung des Lebensmittel-Discounters zugrunde lag.

Da sich der sehr stellflächen- und präsentationsintensive Frischebereich -bei gleich bleibender Gesamtartikelzahl- deutlich weiter entwickelt hat, sowie auch für zusätzliche Zugänge zu den einzelnen Bereichen, etc. wird ein größerer Verkaufsraum benötigt. Daneben soll auch zusätzlicher Lagerraum geschaffen werden. Daraus resultierend entsteht ein Gesamtnutzflächenbedarf von rd. 1.775 m<sup>2</sup>. Diese in der landesplanerischen Anfrage an die Bezirksregierung (s.u.) enthaltene (Netto-) Nutzfläche ergibt, umgerechnet in ein BPlan-technisch eindeutig festsetzbares Maß, eine (Brutto-) Geschoßfläche (GF) gem. § 20 (3 u. 4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) von (rd.) 2.000 m<sup>2</sup>.

Die beabsichtigte Erweiterung ist aufgrund Lage und Gebäudestruktur nur in östlicher Richtung, zur Trierer Straße hin, sinnvoll umsetzbar. Die präferierte Variante zur Gestaltung der Baumaßnahme ist der beigefügten Planzeichnung zu entnehmen. Die Ausdehnung des Marktgebäudes soll um rd. 19,5 m in östlicher Richtung erfolgen. Der dort bisher befindliche Stellplatzbereich, mit Durchfahrt zur Lkw-Rangierfläche und Ausfahrtmöglichkeit zur Trierer Straße, muss dann umgestaltet werden. Alternative Gestaltungen gibt es aufgrund von Zwängen bei der baulichen Anordnung von Verkaufs- und Lagerflächen bei einem durchgehenden Gebäudekörper nicht.

Nachfolgende Daten zeigen die beabsichtigte Änderung der Markt-Dimensionierung:

	bisheriger Bestand (rd.)	nach Erweiterung (rd.)
Verkaufsfläche (VK):	800 m <sup>2</sup>	1.125 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (NF):	1.250 m <sup>2</sup>	1.775 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche (GF):	1.400 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	136 Stück	116 Stück

In Richtung der Erft ergeben sich keine Änderungen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Kosten des Vorhabens entfallen auf den Vorhabenträger.

#### 4. Planungsrechtliche Vorgaben und Verfahrens-Abwicklung

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen integrierten, potentialnahen und akzeptierten Standort. Er liegt innerhalb eines im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)“ und ist verkehrstechnisch gut erschlossen, mit Anbindung an den Kreisverkehrsplatz auf der B51 am südlichen Ortseingang und mit fußläufiger Verbindung zum Stadtkern und den benachbarten Wohngebieten. Eine ÖPNV-Haltestelle befindet sich an der Trierer Straße. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb wurde, inkl. Stellplatzflächen und immissionsschutzrechtlicher Prüfung, im Jahr 1999 genehmigt.

Das aktuell neue Einzelhandelsstruktur-Gutachten für Bad Münstereifel (BBE Unternehmensberatung, Okt. 2007) weist den Standort als „Nahversorgungsstandort (Bestand)“ aus.

Basierend auf der bereits bestehenden „Sondergebiets“-Ausweisung und den vorliegenden Einzelhandelsuntersuchungen kann von einer Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet (und darüber hinaus) und einer Umsetzbarkeit durch Änderung der Bauleitplanung und nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren ausgegangen werden. Negative Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO), auch auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen, sind durch die beabsichtigte Erweiterung nicht zu erwarten.

Die verfahrenstechnische Abwicklung soll als „Bebauungsplan(-Änderung) der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)) erfolgen. Der Anwendungsbereich des „beschleunigten Verfahrens“ bezieht sich auf Bebauungspläne (bzw. deren Änderung oder Ergänzung), die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und die eine zulässige, versiegelte Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO, § 19, Abs. 2) von weniger als 20.000 qm ausweisen (bzw. nach einer Vorprüfung bis weniger als 70.000 qm). Ferner dürfen im „beschleunigten Verfahren“ keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchstabe b BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Ein BPlan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) abweicht, kann im beschleunigten Verfahren auch vorzeitig aufgestellt werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der gültige Flächennutzungsplan von Bad Münstereifel (Neufassung von 2000) weist in seinem zeichnerischen Teil ein „Sondergebiet (SO) Nahversorgung“ aus. Im damaligen Erläuterungsbericht (heute: „Begründung“) finden sich dazu die gleichen Vorgaben zur Verkaufsfläche, wie auch im BPlan Nr. 3b, 2. Änderung. Diese Angaben sollen daher im Rahmen des Planverfahrens nach § 13 a BauGB „im Wege der Berichtigung angepasst“ werden (Abs. 2, Ziff. 2). Eine entsprechende landesplanerische Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln ist im Rahmen einer Anfrage nach § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) erfolgt: die landesplanerische Bestätigung datiert vom 15.10.2007. Der BPlan-Änderung wurde darin die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

## 5. Beabsichtigte Änderungen, Art und Maß der Nutzung

Neben der zeichnerischen Darstellung werden für den Geltungsbereich auch neue textliche Festsetzungen, in Verbindung mit einer geänderten Nutzungsschablone getroffen; die bisherigen Festlegungen werden insofern durch neue bzw. ergänzende ersetzt.

Im BPlan zu ändern ist/war insbesondere

1.) der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche (s.o.)

sowie

2.) die textliche Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche (VK) unter „Art der baulichen Nutzung“ (bisher max. 700 qm VK; ausnahmsweise 800 qm VK, wenn mind. 60 % ausschließlich dem Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen dienen). Entsprechend der nicht beabsichtigten Sortimentserweiterung wurde für die zusätzlichen 325 qm VK in die Festsetzungen aufgenommen, dass dort nur nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen entsprechend Einzelhandelserlass NRW (siehe im Anhang zu den textlichen Festsetzungen) angeboten werden, also 1. Lebensmittel, Getränke, 2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren. Dies deckt sich mit der Zweckbestimmung Sondergebiet „Nahversorgung“. Die Limitierung der Verkaufsfläche soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichern bzw. ins Umfeld ausstrahlende Auswirkungen i.S. des § 11, Abs. 3 BauNVO vermeiden.

Geändert/ergänzt werden gegenüber dem Vorzustand daneben noch folgende Festlegungen:

- Neu eingefügt ist die Festlegung einer (maximal) zulässigen Geschoßfläche (GF), um die entstehenden (Brutto-)Gebäudeabmessungen zu limitieren (s.o.).

- Da hier angesichts der Gebäudeabmessungen weder die offene noch die geschlossene Bauweise geeignet sind, wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO dergestalt festgesetzt, dass die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung einzuhalten sind; eine Längenbeschränkung für Gebäude wird nicht festgelegt.

- Die First- und Traufhöhe der baulichen Anlage ist nunmehr festgelegt durch eine maximale Höhenangabe über NHN („Normalhöhenull“), statt wie bisher gekoppelt an einen Bezugspunkt auf der Straßenkante. Die Höhenwerte entsprechen –gerundet- dem Bestand.

- Stellplätze sind auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche "St – privat" sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; die (wenigen) z.Zt. noch verbleibenden Randbereiche außerhalb sollen freigehalten werden.

Die (maximale) Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert bei 0,8.

Angesichts eines –inklusive Stellplatzbereich- fast erreichten Versiegelungsgrades von 80 % wird allerdings zusätzlich festgelegt, dass eine Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes für die Grundstücks-Versiegelung gem. § 19, Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann. Ziel ist es dabei, eventuell späteren ungewollten Härten bei der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung vorzubeugen.

Die Dachgestaltung, mit vorgeschriebener Haupt-Firstrichtung und Dachform als Satteldach oder Pultdach, ist ebenfalls vom Vorgänger-Plan übernommen (festgesetzt als örtliche Bauvorschrift / gestalterische Festsetzung gem. § 86 der Landesbauordnung NW), entspricht dem Gebäudebestand (Satteldach) und ist im Hinblick auf den Charakter einer vorhabenbezogenen Planung auch so als Einschränkung vertretbar.

## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung, Ver- und Entsorgung sind durch Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen prinzipiell gewährleistet.

Die jetzige Ausfahrt zur Trierer Straße wird nach dem Anbau vom Kundenverkehr nicht mehr genutzt werden können (dort nur noch Lieferverkehr); künftig wäre dann Zu- und Ausfahrt für Kunden nur noch über den Sittardweg möglich. Relevante verkehrstechnische Nachteile, Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs sind nicht zu erwarten; es wird lediglich der Aspekt der Schulwegsicherung evtl. nochmals genauer zu beobachten sein, da gegenüber der Ausfahrt Sittardweg ein Schulbusparkplatz liegt. Eine provisorische Verbesserungsmaßnahme ist dort zwischenzeitlich bereits durchgeführt worden, die vorläufig auch ausreichend erscheint (feste Zuweisung von bestimmten Haltepunkten an jeden Bus, mit der Folge einer verlängerten und entzerrten Gesamthaltelänge sowie klaren Wartepunkten für die Schüler). Die Entwicklung der Situation wird beobachtet, weitere Untersuchungen sind eingeleitet. Gegebenenfalls erfolgen dazu dann noch weitergehende Regelungen.

Innerhalb der „Anbauverbotszone“ von 20 m Breite entlang der Fahrbahnkante der Bundesstraße B 51 erfolgen keine Änderungen an baulichen Anlagen. Hochbauten sind dort nicht vorhanden und auch nicht geplant. Der Stellplatzbereich ist vorhanden und in der Baugenehmigung für den Einzelhandelsbetrieb mit genehmigt (Kreis Euskirchen, 12.11.1999). Im Abstand von 40m zur Fahrbahn der B51 (incl. Kreisel) dürfen gem. Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW bzgl. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) keine Werbeanlagen errichtet werden.

An den mit Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Straßenabschnitten dürfen keine Zufahrten zur Straßenverkehrsfläche angelegt werden. Ausnahmsweise kann bei Erfordernis eine Notzufahrt für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, u.ä. an diesen Straßenabschnitten zugelassen werden.

Durch das Plangebiet führt im alten Verlauf des Sittardweges noch eine öffentliche Mischwasserkanalleitung hindurch (Hauptverbindungssammler von Eicherscheid in Richtung Kläranlage Kirspenich). Diese verläuft genau im Bereich der geplanten Erweiterung, kann aber –unter Einbau eines neuen Zwischen-Schachtes- von den technischen Verhältnissen her auch umverlegt werden. Für eine freie Zugänglichkeit des Kanalverlaufs ist zusätzlich eine (potentielle) Umverlegungstrasse eingeplant. Sowohl die bisherige Trasse als auch deren (potentielle) Umverlegung sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet als Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bad Münstereifel bzw. der Ver-/Entsorgungsträger belastet / zu belasten sind. Diese Flächen sind von solcher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, die eine dortige unterirdische Leitung gefährden könnten (ggf. sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen).

Schmutzwässer des Vorhabens werden dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt. Bezüglich Niederschlagswasserbeseitigung besteht für den Bestand an Bebauung (Dach- und Stellplatzflächen) eine Einleitungserlaubnis in die Erft, mit vorgeschaltetem Regenklärbecken, vom 09.11.1999 bzw. Ergänzung vom 30.03.2000, Az.: 61.2/657-20-3/Nr. 63/99/Wi. Im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren für die geplante Gebäudeerweiterung wird geklärt, ob hierzu genehmigungsrechtliche oder bauliche Änderungen / Anpassungen erforderlich werden und ggf. ein entsprechender Antrag gestellt. Somit besteht eine grundsätzlich geregelte Niederschlagswasserbeseitigung, über ortsnahe Einleitung in die Erft. Details werden im Rahmen der sich noch anschließenden Bauausführungsplanungen geregelt.

## **7. Umweltaspekte, Ausgleich**

Die Lkw-Anlieferungs-Rampe, zwischen Filialgebäude und Konvikt, bleibt unverändert bestehen, ebenso die Zahl der heutigen Lkw-Bewegungsvorgänge; die Verkaufsfläche erhöht sich zwar, aber dadurch entsteht hier nicht entsprechend mehr Kundenverkehr (siehe zuvor zu den Erweiterungszielen); die Anzahl der Pkw-Stellplätze nimmt sogar leicht ab; immissionsschutzrechtlich relevante Änderungen gegenüber den Status Quo treten somit nicht ein.

Analog gilt dies hinsichtlich der Aspekte Orts- und Landschaftsbild sowie Naturhaushalt.

Im beschleunigten Verfahren ist keine förmliche Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

Ferner gelten bei der Fallgruppe bis 20.000 qm die zu erwartenden Eingriffe „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“; d.h., eine Überarbeitung der Ausgleichsermittlung des ursprünglichen Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und das Erbringen eventueller Kompensationsmaßnahmen entfällt. (Im Übrigen geht der Anbau hier ohnehin in einen bereits versiegelten Bereich (Stellplatz) hinein.)

Vor Beginn von Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

Während der Bauphase sind alle im Umfeld zu erhaltenden Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Die baulich nicht genutzten Grundstücksflächen werden, wie bisher, mit den vorhandenen Bäumen und Beeten als Pflanzbindung gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB erhalten. Ggf. abgängige Bäume sind zu ersetzen.

## **8. Weitere Auflagen und Hinweise**

A: Übernahmen aus der Begründung zur 2. Änderung des BPlans

Der Grundwasserstand innerhalb des Änderungsbereiches liegt 3 bis 5 m unter Flur.

Der Hinweis wurde aufgenommen, damit bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (was bei der 4. Änderung nicht der Fall ist) bauliche Maßnahmen, z.B. zur Abdichtung zum Schutz vor hohen Grundwasserständen, Berücksichtigung finden. Ferner ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung -auch kein zeitweiliges Abpumpen- ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Euskirchen erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Den Änderungsbereich beinhaltend, gilt eine separate Gestaltungssatzung der Stadt Bad Münstereifel, die besondere Anforderungen an die Bau- und Werbeanlagengestaltung zur Pflege und Erhaltung der Eigenart des Ortsbildes stellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches „Gebiet II“.

B: Weiteres

Laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) (Az.: 22.5-5366004-42/07/EU) ergibt die Auswertung der dort zur Verfügung stehenden Luftbilder im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln. Da sich jedoch im unmittelbaren Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, bestehen aus Sicht des KBD keine Bedenken gegen die Durchführung der in Rede stehenden Maßnahme. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD zu verständigen.

Bei Bodenbewegungen evtl. auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) vom 11.03.1980, in der zur Zeit geltenden Fassung, dem Rheinischen Amt für Bo-

dendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten. Zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung von Flächen im Plangebiet zu berücksichtigen.

Großflächige Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

Details, wie z.B. Beachtung vorhandener Leitungen, Statik, Brandschutz-Auflagen, etc., sind in der sich noch anschließenden Bauausführungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu regeln bzw. zu beachten.

**Entwurf**  
Stand: April 2008

**Planungs- und  
Entwicklungsgemeinschaft  
Becker** Architekten- u. Ingenieurlösungen



Kölner Straße 25 - 53925 Kall  
Telefon: 02441/9990-0 - Telefax: 9990-40  
www.pe-becker.de - info@pe-becker.de

StBau2\ \Begr 4.Änd3b