

STADT BAD MÜNSTEREIFEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 29D
"SÜDLICHE VORSTADT"
1. ÄNDERUNG

SATZUNGSBEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Planverfahren	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Derzeitige Nutzungen	4
1.4	Planerische Ausgangssituation	6
2.	Begründung der Festsetzungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	9
2.4	Flächen im Sinne von § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB	10
2.5	Verkehrliche Erschließung	10
2.5.1	Ein- und Ausfahrverbot	10
2.5.2	Erforderliche Stellplätze	10
2.5.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
2.5.4	Geh-, Fahr-, Leitungsrechte	10
3.	Grünordnerische und stadtökologische Belange	11
3.1	Eingriffsregelung	11
3.2	Grünordnerische Belange	11
4.	Kennzeichnungen	12
5.	Hinweise	12
6.	Örtliche Bauvorschriften	14
7.	Nachrichtliche Übernahmen	15
8.	Bodenordnung	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Derzeitige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29D	2
Abb. 2: Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29D	3
Abb. 3: Bestand und angrenzende Nutzungen	5

1. Vorbemerkungen

1.1 Planverfahren

Im Bereich der südlichen Vorstadt sind seit 15 Jahren Bebauungspläne rechtskräftig, deren Inhalte bisher nicht umgesetzt wurden. Aus diesem Grunde beauftragte die Stadt Bad Münsteriefel das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen, Köln, mit der Erarbeitung von alternativen Nutzungskonzeptionen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung im Bereich der südlichen Vorstadt. Als Zielvorstellung hat sich für den gesamten Bereich der südlichen Vorstadt eine Mischung von nicht störendem Gewerbe wie z.B. Einzelhandel, Büro, Praxen und Wohnen entwickelt. Im Bereich des Konviktes wird ein Schulzentrum mit Realschule und Hauptschule in räumlicher Nachbarschaft zu dem St.-Angela-Gymnasium errichtet.

Für den unmittelbar vor der historischen Kernstadt zwischen Trierer Straße/L 165 und der Bundesstraße B 51 gelegenen Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 29d "Südliche Vorstadt" in der Fassung vom 14.07.1981 gültig. Der rechtskräftige Bebauungsplan gibt derzeit die Nutzungsart Kerngebiet (MK) und überbaubare Flächen vor, auf denen bisher keine Entwicklung feststellbar war und die nicht der künftigen städtebaulichen Zielvorstellung für diesen Bereich entsprechen. Die unmittelbar vor der historischen Kernstadt gelegenen Flächen sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden, für die sich aus Gesprächen mit Eigentümern und Investoren eine hohe Umsetzungsbereitschaft abzeichnete. Die Bebauungsvorstellungen wurden wegen der schwierigen Grundstücksverhältnisse weitgehend aufeinander abgestimmt.

Im Zusammenhang mit der vom Rat beschlossenen, generellen städtebaulichen Überprüfung des gesamten Bereiches der südlichen Vorstadt einschließlich der Großen Bleiche schien es dem Rat in seiner Sitzung vom 18.08.1994 erforderlich, zur Wahrung einer damals noch nicht feststehenden Gesamtkonzeption für den südlichen Vorstadtbereich den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29d "Südliche Vorstadt" zu fassen. Hiermit wollte die Stadt Einfluss auf Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nehmen und städtebaulich erwünschte Entwicklungen beschleunigen.

Im Rahmen der Genehmigung der Römischen Glashütte im Jahre 1989 wurde bereits ein Änderungsverfahren eingeleitet und bis zum Planungsstand nach § 33 BauGB vorangetrieben. Aufgrund der langen Zeitspanne wurde vorgeschlagen, den Aufstellungsbeschluss zu einer Änderung des Bebauungsplanes erneut zu bestätigen und anschließend zu veröffentlichen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte vom 05.05.1997 bis zum 16.05.1997, die vorgezogene Trägerbeteiligung ab 09.02.1997. Die Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.11.1998 bis 04.12.1998. Dies wurde ortsüblich in dem Amtsblatt der Stadt Bad Münsteriefel bekannt gemacht und die Träger wurden hierüber schriftlich unterrichtet.

Um die Unterschiede zwischen den Inhalten des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans und der geplanten 1. Änderung zu verdeutlichen, ist in der nachfolgenden Abbildung die derzeitige und zukünftige Rechtssituation dargestellt.

Abb. 1: Derzeitige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29D



1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29d umfasst ein Gebiet, das sich unmittelbar an die historische Kernstadt der Stadt Bad Münstereifel anschließt. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches verläuft entlang der Bundesstraße B 51 und grenzt im südlichen Bereich an den Parkplatz "Alte Zimmerei". Im weiteren Verlauf grenzt er an den Straßenzug Trierer Straße (L 165) und verläuft im Norden entlang der historischen Stadtmauer. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan im Maßstab 1:500.

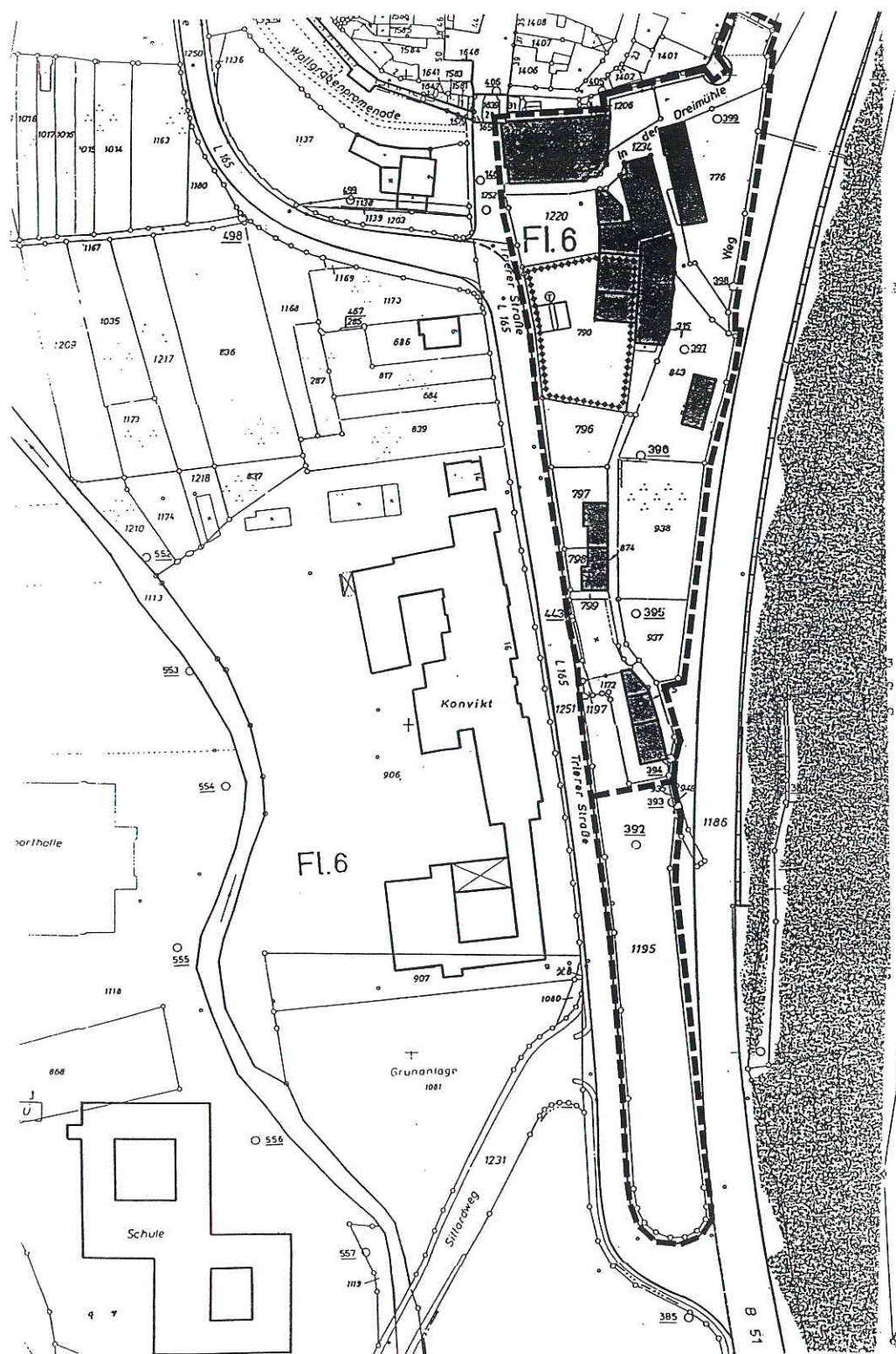
1.3 Derzeitige Nutzungen

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen bereits heute gemischt genutzten Bereich, der im Süden an die historische Kernstadt von Bad Münstereifel angrenzt. Er liegt in günstiger Zuordnung sowohl zu den Einkaufsmöglichkeiten in der historischen Kernstadt als auch zu zentralen Einrichtungen wie Schulen und Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Goldenen Tal. Das umliegende zusammenhängende Waldgebiet bietet gute Naherholungsmöglichkeiten.

Straßenbegleitend zur Trierer Straße sind noch solitärstehende, eingeschossige Wohngebäude vorhanden. Auf dem unmittelbar vor der historischen Stadtmauer gelegenen Gelände stehen zum Teil ungenutzte und leerstehende Produktionsgebäude der ehemaligen Lederfabrik J. Roth & Söhne KG. Ortsbildprägend ist auf diesem Gelände das unter Denkmalschutz stehende dreigeschossige, traufständige Wohnhaus, in dessen Erdgeschoss sich eine Bäckerei mit angrenzender Backstube befindet. In dem Platzbereich vor der Römischen Glashütte wurden bei Umgestaltungsarbeiten Stellplätze und eine Schulbushaltestelle angelegt. Diese gilt es bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und zu erhalten.

Der Änderungsbereich grenzt an den Straßenzug Trierer Straße, der in diesem Straßenabschnitt als Landesstraße L 165 ausgewiesen ist und als Autobahnzubringer fungiert. Von der Trierer Straße aus erschließen sich Sichtbeziehungen auf das Orchheimer Tor und die historische Kernstadt.

Abb. 3: Bestand und angrenzende Nutzungen



1.4 Planerische Ausgangssituation

Bereits der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (MI) dar. Die geplanten Festsetzungen weichen im Bereich der ehemaligen Lohmühlen-Gerbereien von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Bebauungspläne sind so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Die Bebauungsplanänderung sieht für diese kleine Fläche eine abweichende Konkretisierung im Bebauungsplan vor, die die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes aber nicht berührt. Geplant ist für diesen Bereich eine Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Handwerkerhof", wobei das Sondergebiet wegen der Möglichkeit einer Feinsteuerung gewählt wurde. Die angestrebte städtebauliche Nutzung entspricht aber dem Charakter einer gemischten Baufläche.

Für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. 29d "Südliche Vorstadt" vom 14.07.1981 rechtsverbindlich. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung treten die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 29d außer Kraft.

Unmittelbar an der B 51 und innerhalb der Bauverbotszone liegt ein freistehendes Einfamilienhaus, das verkehrlich nicht erschlossen ist. Im Änderungsverfahren ist die Erschließung dieses Gebäudes von der Trierer Straße aus sicherzustellen.

Bei der weiteren Planung müssen die von der B 51 und der L 165 erzeugten Verkehrslärmemissionen eingehen. Ebenfalls sollte bei der weiteren Planung die geplante Linienführung eines Shuttle-Busses zu touristischen Zwecken entlang der historischen Stadtmauer berücksichtigt werden.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Der überwiegende Teil des vorliegenden Plangebietes ist aufgrund der hervorragenden Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, den öffentlichen Nahverkehr, an zahlreiche vorhandene und geplante Infrastruktureinrichtungen und besonders durch die Nähe zur Kernstadt von Bad Münstereifel als Mischgebiet geeignet.

Der Bebauungsplan sieht vor, die zum Teil bebauten und noch unbebauten Grundstücksflächen entlang der Trierer Straße einer straßenbegleitenden Bebauung mit dreigeschossigen gemischt genutzten Gebäuden zuzuführen. Zusammen mit der westlichen Straßenseite der Trierer Straße soll hier künftig das südliche Stadtentrée Bad Münstereifels gestaltet werden.

Für diesen Bereich wird mit der Festsetzung eines Mischgebietes die Zielvorstellung verfolgt, Wohnen und gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander zu ermöglichen. Wohnverträgliche Gewerbebetriebe, insbesondere kleinteilige Läden, Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, Büros und Praxen, können sich hier mit Wohnen mischen. Diese Nutzungsmischung soll zu einer städtebaulich erwünschten Vielfalt und Belebung des südlichen

Vorstadtbereiches beitragen. Aufgrund der Zielsetzung, zu einer städtebaulichen Aufwertung zu kommen und einen qualitätsvollen Wohnbereich zu schaffen, begründet sich der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten und die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von sportlichen Anlagen. Mit dem Ausschluss von Wohnungen in der Erdgeschosszone wird das Ziel verfolgt, eine Belebung dieses Stadtbereiches durch die Ansiedlung von publikumsintensiven Nutzungen zu erreichen.

Vor dem Orchheimer Tor im Anschluss an das unter Denkmalschutz stehende Printenhaus und die bestehenden Gebäude der ehemaligen Gerberei soll mit einem Neubau ein Platz vor der historischen Kernstadt entstehen. Im Erdgeschoss des Neubaus kann sich gewerbliche Nutzung ansiedeln und in den Obergeschossen Wohnnutzung.

Es muss darauf verwiesen werden, dass bei Realisierung von gewerblicher Nutzung ein erhöhter Stellplatzbedarf ausgelöst würde, der nicht immer auf dem eigenen Grundstück abgedeckt werden könnte, sondern notwendigerweise abgelöst werden muss. Um den Stellplatzbedarf auf eigenen Grundstücken besser decken zu können, werden die Tiefgaragenzufahrten bei der Berechnung der Grundflächenzahl in der Form ausgenommen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Tiefgaragenzufahrten überschritten werden darf, wenn nicht durch unterirdische Tiefgaragengeschosse die rückwärtigen Baugrenzen überschritten werden. Bei der Zustimmung zu der Ablösung hat die Stadt Bad Münstereifel einen Ermessensspielraum, der aber nicht ermessensfehlerhaft ausgeübt werden darf. Durch die Stellplatzanlage im Bereich der Großen Bleiche, den vorhandenen Stellplätzen im Goldenen Tal sowie die südlich des Änderungsbereiches gelegenen Stellplatzflächen "Alte Zimmerei" sind in unmittelbarer Nachbarschaft zu der potentiellen Neubebauung ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Handwerkerhof" gemäß § 11 BauNVO

Das Gelände der ehemaligen Gerberei wird im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Handwerkerhof" festgesetzt. Mit der Zweckbestimmung "Handwerkerhof" soll die Entwicklungsrichtung dieses Bereiches im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer eindeutig festgelegt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor der historischen Kernstadt gewährleistet werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes wurde gewählt, weil sich mit dieser Gebietsart die künftige Nutzung des Areals feiner steuern lässt. Da sich ausschließlich sogenannte traditionelle Handwerksbetriebe und gastronomische Einrichtungen an diesem Standort ansiedeln sollen, wurde kein Mischgebiet festgesetzt. Diese Nutzungsbeschränkung erfolgte im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer.

Mit der Zusammenfassung von Handwerksbetrieben verschiedener Art, die dem traditionellen Handwerk zugeordnet sind, aber auch den Verkauf, insbesondere von hier hergestellten Waren, ermöglichen sollen, wird das historische Gepräge der Bauten und der schon vorhandenen Einrichtungen wie Römische Glashütte, traditionelle Bäckerei, aufgegriffen und weiter verstärkt werden. Hier soll nicht nur der touristische Bedarf abgedeckt, sondern auch den Ansprüchen von Bewohnern entsprochen werden. Zielsetzung ist es, Handwerksbetriebe zu konzentrieren, die vor Ort produzieren, Waren herstellen oder verändern und hier auch verkaufen. Artverwandte und sich ergänzende Nutzungen sollen hier zusammengefasst werden.

Schank- und Speisewirtschaften werden im SO auf insgesamt 100 Sitzplätze beschränkt, da in den übrigen Teilen des Sondergebietes diese generell zulässig sind und der Charakter eines Handwerkerhofes erhalten bleiben soll. Diese Festsetzung erfolgte ebenfalls im Einvernehmen mit dem Eigentümer und soll dazu beitragen die gastronomischen Betriebe im Stadtkern nicht zu schwächen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

First- und Traufhöhen

Da die Zahl der Vollgeschosse die Baumasse nur unzureichend steuern kann, wird neben der Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung eine Höhenfestsetzung gewählt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich im Bereich der Römischen Glashütte an dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Mögliche Neubaukörper sollen sich in ihrer Höhenentwicklung an den historischen Bestand anlehnen und Rücksicht auf die unmittelbar angrenzende historische Kernstadt und die Stadtmauer nehmen.

Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung

In dem festgesetzten Mischgebiet und Sondergebiet wird das nach § 17 (1) BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung überschritten. In dem Sondergebiet wurde das Maß der baulichen Nutzung an dem Bestand orientiert.

Der derzeit gültige Bebauungsplan setzt für den Bereich entlang der Trierer Straße ein Kerngebiet (MK) mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 fest. Da sich die Planungsziele der Stadt Bad Münstereifel für diesen Bereich geändert haben, nämlich eine Mischung aus Wohnen und nichtstörendem Gewerbe entlang der Trierer Straße, sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29d hier die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,8 vor. Nach der BauNVO 1990 ist für ein Mischgebiet generell eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig, wobei nach der dem derzeitigen Bebauungsplan zugrunde liegenden BauNVO 1968 unter anderem Nebenanlagen im Sinne von § 14 im Gegensatz zu der BauNVO 1990 nicht anzurechnen waren.

In dem Mischgebiet erscheint eine Überschreitung der Grundflächenzahl erforderlich, um die besonders im südlichen Änderungsbereich gelegenen kleinen Grundstücke wirtschaftlich und sinnvoll zu beplanen, optimal auszunutzen sowie Nachteile für betroffene Eigentümer auszuschließen. Außerdem soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen einer wünschenswerten Verdichtung und einer zu starken Bodenversiegelung angestrebt werden.

Nach der BauNVO 1968 waren bei der Ermittlung der Grundflächenzahl bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen. Daher wurde auch für die Tiefgaragenzufahrten ein Überschreiten des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zugelassen.

2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise soll entlang der Trierer Straße eine den Straßenraum begrenzende Bebauung realisiert werden. Die geschlossene Bauweise wurde gewählt, da sich das Plangebiet in unmittelbarer Zuordnung zur historischen Kernstadt befindet und der gegenüberliegende Baukörper des ehemaligen Konviktes durch seine Länge eine Geschlossenheit vorgibt.

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Mit der Festsetzung einer Baulinie soll die Lage des Neubaukörpers auf dem Grundstück genau bestimmt werden und entlang der Trierer Straße eine den Straßenraum begrenzende Bebauung realisiert werden. Die Festsetzung einer Baulinie erfolgt in dem der Trierer Straße zugewandten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche. Im rückwärtigen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche soll die Festsetzung einer Baugrenze Architekten und Bauherren einen ausreichenden Spielraum bieten.

Vorsprünge von der Baulinie in Hinsicht auf die Gebäudefront sollen oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sein, wenn dies konstruktiv und funktional begründet ist. Rücksprünge von der Baulinie bis zu 3,00 m sollen einen gestalterischen Spielraum bieten, aber die Bauflucht erhalten. Mit einer durchgehenden Festsetzung der Baulinie entlang der Trierer Straße soll eine Benachteiligung einzelner Grundstücke vermieden werden. Ausdrücklich wird auch auf die örtlichen Bauvorschriften hingewiesen; hier wurde nämlich die Höchstbreite von Baukörpern beschränkt, um eine Kleinmaßstäblichkeit der Bauten sicherzustellen.

Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen (§ 23 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauNVO)

In einem geringfügigen Maß ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen nach § 23 BauNVO zulässig. Hierbei muss es sich um untergeordnete Gebäudeteile handeln. Der Begriff "untergeordnet" wird nicht konkretisiert. Einen Hinweis auf die Größenordnung von untergeordneten Gebäudeteilen liefert § 6 Abs. 7 BauO NW. Hier wird ein Vorspringen von Gebäudeteilen von 1,50 m nicht bei der Abstandsflächenbemessung berücksichtigt.

Untergeordnete Gebäudeteile sind zum Beispiel:

- Architektonische Gliederungsdetails: Treppenhäuser, Treppentürme, Balkone, Loggien, Erker
- Kleinteilige Einzelheiten: Stürze, Gesimse, Brüstungen, Friese, Giebeldreiecke

Wünschenswert erscheint eine Gliederung der geplanten Baukörper mit Hilfe dieser untergeordneten Gebäudeteile, um eine optische Gliederung und gestalterische Vielfalt der Gebäude zu erreichen.

Es wird eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen im rückwärtigen Bereich des Mischgebietes unter der Voraussetzung zugelassen, dass die Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Dies begründet sich darin, dass der Bebauungsplan geändert wird und vor der Änderung eine andere Baunutzungsverordnung gültig war, die unterirdische Anlagen nicht in die Bemessung der Grundfläche einbezog.

2.4 Flächen im Sinne von § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Platzbereich vor dem Orchheimer Tor

Aufgrund des induzierten Verkehrsaufkommens und den Störwirkungen auf die geplanten Nutzungen wurde die Aufgabe der in diesem Bereich gelegenen Tankstelle planerisch vorbereitet, weil die verschärften Umweltschutzbestimmungen zum 1.1.1999 zu erheblichen zusätzlichen Investitionen geführt hätten, die nach Auffassung der Betreibergesellschaft wirtschaftlich an diesem Standort nicht gerechtfertigt waren. Der Pachtvertrag wurde einvernehmlich zum 31.12.1998 gekündigt. Die somit entstehende Platzfläche soll so gestaltet werden, wie es bereits für einen Teilbereich vor den Römischen Glashütte geschehen ist. Die vorhandene Schulbushaltestelle und die angelegten Stellplätze sollen erhalten bleiben und die übrige Platzfläche kann mit der Pflanzung großkroniger Bäume und der Anlage von Sitzgelegenheiten zum Verweilen einladen. Unmittelbar vor den kleineren Hallen können Handwerker ihre Waren ausstellen und so zur Belebung des Platzes beitragen.

2.5 Verkehrliche Erschließung

2.5.1 Ein- und Ausfahrverbot

Die Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes soll über die Trierer Straße (L 165) erfolgen. Hierin begründet sich auch das Ein- und Ausfahrverbot für private Grundstücke entlang der B 51. Ein heute von der B 51 aus erschlossenes und in der Bauverbotszone liegendes Wohnhaus soll künftig über ein Fahrrecht an die Trierer Straße angebunden werden.

2.5.2 Erforderliche Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für das Mischgebiet sind entweder auf eigenem Grundstück nachzuweisen oder abzulösen, da in unmittelbarer Nachbarschaft durch die geplante Anlage von Stellplätzen auf der Großen Bleiche bzw. Parkdeck Trierer Straße ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen werden. Um publikumsintensive Nutzungen besonders in der Erdgeschosszone anzusiedeln, wurden Garagen- und Garagenteilgeschosse nur unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen.

2.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

An der Stadtmauer

Eine heute bereits vorhandene Fußwegeführung vom Platz vor dem Orchheimer Tor wird aufgegriffen und gesichert. Diese südlich der Stadtmauer verlaufende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Sicherung eines Fuß- und Radweges entlang der Stadtmauer und der Einrichtung eines Shuttle-Busses (Minimobil) zu touristischen Zwecken.

2.5.4 Geh-, Fahr-, Leitungsrechte

Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde ein 3,00 m breites Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger ausgewiesen, um die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile,

aber auch eventuelle Stellplätze zu sichern. Die überschlägige Berechnung der zu erwartenden Lärmimmissionen stützt sich auf die 16. BImSchV. Demnach unterliegt das Mischgebiet auf der Seite der Trierer Straße/L 165 einer Belastung von 64 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht. Der der B 51 zugewandte Bereich des Mischgebietes unterliegt im Norden einer Belastung von 61 dB(A) am Tag und 53 dB(A) in der Nacht. Weiter südlich, in einem geringeren Abstand zur Bundesstraße, unterliegt das Mischgebiet einer Belastung von 65 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht.

Im Bereich des Mischgebietes sind daher, um den Schallschutz nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" einzuhalten, besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile bei Wohnnutzung in den Obergeschossen notwendig. Hierin begründet sich die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Wälle und Wände, gegen mögliche Emissionen von der Bundesstraße scheiden aus städtebaulichen und belichtungstechnischen Gründen aufgrund der Hochlage der B 51 aus.

3. Grünordnerische und stadtoökologische Belange

3.1 Eingriffsregelung

Nach § 8a BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung dann anzuwenden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darum ist zunächst zu prüfen, ob die im Gesetz definierten Voraussetzungen für die Anwendung der Eingriffsregelung tatsächlich gegeben sind. Da für den Änderungsbereich an der Trierer Straße bereits Baurecht nach § 30 BauGB besteht, auf dessen Grundlage eine deutlich größere Fläche für eine Bebauung in Anspruch genommen werden könnte, werden insoweit mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29d keine erstmaligen Eingriffe im Sinne von § 8a BNatSchG vorbereitet. Weil durch die neue Planung ein geringerer Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt bewirkt wird, als es die Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes ermöglichen, ist es auch nicht möglich und notwendig, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

Wenn mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes auch keine erstmaligen Eingriffe im Sinne von § 8a BNatSchG verbunden sind, so kommt doch den grünordnerischen und stadtoökologischen Gesichtspunkten bei der vorliegenden Planung Bedeutung zu.

3.2 Grünordnerische Belange

Öffentliche Grünfläche

Städtebauliche Zielsetzung dieser Festsetzung ist die Sicherung von Grünflächen und erhaltenswerten Bäumen entlang der Stadtmauer. Mit der Zweckbestimmung einer Parkanlage soll eine Fortführung der bestehenden Wallgrabenpromenade erreicht werden.

4. Kennzeichnungen

Lärmvorbelastung

Im Bebauungsplan sind Teile des geplanten Mischgebietes, die zwischen der B 51 und der L 165 liegen, aufgrund der Verkehrslärmbelastung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

Tankstelle

Innerhalb des Plangebietes wurde bis zum 31.12.1998 eine Tankstelle mit einer Kfz-Reparaturhalle betrieben. Im Bebauungsplan ist der Bereich der Tankstelle einschließlich der Kfz-Reparaturhalle gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Hier ist mit potentiellen Verunreinigungen durch Leckagen bzw. Handhabungsverlusten zu rechnen.

„Mit zunehmender Durchsetzung wasser- und gewerberechtlicher Regelungen im Zuge der 60er Jahre erscheint sowohl das Leckage- als auch das Handhabungsverlustrisiko deutlich vermindert.“¹ Der Betreiber lässt zur Zeit entsprechende Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern durchführen. Da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch keine abgestimmten Untersuchungsergebnisse vorliegen, begründet sich diese Kennzeichnung als Vorsichtsmaßnahme.

Die Kennzeichnung weist für nachfolgende Vorhaben auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung eventueller Altlasten hin. Eventuell vorhandene Kontaminationen sind gemäß den behördlichen Anforderungen auf Kosten des Betreibers bei Aufgabe des Standortes zu beseitigen.

5. Hinweise

Ehemaliger Gerbereistandort

Im nördlichen Teil des Plangebietes, im Bereich des festgesetzten Sondergebietes, befindet sich ein betrieblicher Altstandort, eine ehemalige Gerberei, die im Altlastenkataster des Kreises Euskirchen unter der Nummer 5406/150 und beim Staatlichen Umweltamt unter der ISAL-Registriernummer 5406-0072 LT geführt wird. Auf diesem Gelände war bis Mitte der 50er Jahre die Lederfabrik J. Roth & Söhne KG ansässig.

Die ehemalige Lederfabrik J. Roth & Söhne KG war wie die anderen Münstereifeler Gerber eine sogenannte Lohgerberei, die für die Gerbung natürliche Gerbsäuren pflanzlichen Ursprungs, d.h. vor allem Rinde aus der Eiche, die im Alter von 20 bis 30 Jahren gefällt und geschält wurden, verwendete. Durch die vielen Eichenschälwälder in der Umgebung von Bad Münstereifel war hier der optimale Standort; alle Rohstoffe wie Rinde, Wasser und Häute waren hier vorhanden. Die Münstereifeler Gerber und damit auch die Fa. Roth produzierten vor allem Sohlleder, zeitweise Leder für Treibriemen und in gewissem Umfang Rindleder für schwere Rindlederschuhe. Bis zum 2. Weltkrieg wurde außer der Eichenrinde auch die Rinde eines schnellwüchsigen Akazienablegers sowie die Rinde und Fruchtbächer der

¹ Erfassung möglicher Bodenverunreinigungen auf Altstandorten. Arbeitshilfe für die Erhebung und Auswertung von Informationen über produktionstypische Bodenbelastung auf stillgelegten Industrie- und Gewerbeflächen. Kommunalverband Ruhrgebiet. S. 198 ff.

im östlichen Mittelmeerraum heimischen *Quercus vallonica* eingesetzt, alles wasserlösliche Produkte, die sich selbst abbauen. Alaun wurde in der Pelzgerberei eingesetzt und Chromverbindungen für Leder zur Verwendung als Fensterleder, Handschuhleder sowie Lederhosen. Dies gehörte aber nicht zu dem Produktionsprogramm der Firma Roth.

Daher kann festgestellt werden, dass wegen der Verwendung von Gerbstoffen aus wasserlöslichen, organischen Verbindungen, die durch Extraktion aus der Rinde stark Gerbsäure produzierender Bäume gewonnen worden sind, keine Kennzeichnungspflicht für diese Fläche besteht. Dies wird auch dadurch bestätigt, dass bei der Pflasterung des Platzes und des Baus der Römischen Glashütte anstelle der vorhandenen Gebäude keinerlei Altlasten gefunden worden sind. Die ehemaligen Produktionsgebäude wurden nach Aufgabe der Lederproduktion nicht abgerissen, sondern umgenutzt. Heute befinden sich an diesem Standort eine Glashütte, eine Bäckerei, eine Tankstelle und zum Teil leerstehende Lagerhallen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29d wurden bereits die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB überprüft. Es kann festgestellt werden, dass durch die Verwendung von wasserlöslichen organischen Verbindungen keine Kennzeichnungspflicht für diese Fläche besteht. Aufgrund der Aussagen des Eigentümers dieser Flächen und nach Einschätzung des Kreises Euskirchen und des Staatlichen Umweltamtes wurde festgehalten, dass für diesen Betriebsstandort keine schädlichen Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Da im Bereich der vorhandenen Betriebsgebäude und der heutigen Platzfläche keine genaueren Untersuchungen durchgeführt wurden, ist bei einem Abriss ein Sachverständiger heranzuziehen. Die Flächen sind bei einem Altlastenverdacht in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (UAB) und dem Staatlichen Umweltamt (StUA) Aachen zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind durch einen Gutachter zu bewerten und dem StUA sowie der UAB vorzulegen.

Baugrund

Auf dem Gelände der ehemaligen Gerberei J. Roth & Söhne KG wurden die Gerbgruben nach Aufgabe der Produktion mit Erdreich (Aushub aus Baugruben) verfüllt, verdichtet und mit Beton abgedeckt. Da es sich hierbei um bestehende unterirdische Bauwerke handelt, wird für künftige Baumaßnahmen auf die Beachtung der Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" hingewiesen.

Grundwasserstand

Der Grundwasserstand innerhalb des Änderungsbereiches liegt 3 bis 5 m unter Flur, wie auch das Staatliche Umweltamt Aachen mitgeteilt hat. Der Hinweis wurde aufgenommen; damit bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen u.ä.) bauliche Maßnahmen, z.B. zur Abdichtung zum Schutz vor Hochgrundwasserständen, Berücksichtigung finden. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, auch kein zeitweiliges Abpumpen, erfolgen ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde, damit keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten. Hierin begründet sich die Aufnahme dieses Hinweises.

Bodendenkmäler

Der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, hat mitgeteilt, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches südwestlich der mittelalterlichen Stadt eine Siedlung Orchheim befand, die offenbar bereits im 14. Jahrhundert wüst gefallen ist. Seit dieser Zeit gäbe es schriftliche Überlieferungen der Orchheimer Straße, die auf diese ehemalige Siedlung hinweisen. Auf die Wüste verweise ebenfalls das Orchheimer Tor im mittelalterlichen Stadtmauerring. Daher sei bei Erdeingriffen von archäologischen Bodendenkmälern auszugehen. Darin begründet sich der Hinweis.

6. Örtliche Bauvorschriften

Für den Änderungsbereich gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Münstereifel vom 19.03.1986, 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".

Mit den nach § 86 Landesbauordnung NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen baugestalterischen Regelungen soll die Durchsetzung städtebaulicher Zielvorstellungen unterstützt sowie eine Einpassung der Neubebauung in das historische Umfeld und in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

Dacheindeckungen

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum historischen Stadtkernbereich mit seiner begehbaren Stadtmauer und der bewegten Topographie sind insbesondere Dächer und Dachformen weithin sichtbar. Deshalb müssen im Plangebiet Dacheindeckungen gewählt werden, die sich der Nachbarbebauung anpassen, ortstypisch sind und nicht deutlich wahrnehmbar sind. Darin begründet sich die Festsetzung von dunkelgrau bis schwarzen Dacheindeckungen aus Naturschiefer, schwarzen Tonziegeln, kleinteiligen und glatten Schieferimitationen sowie zementgebundenen Dachziegeln.

Höchstbreite von Baukörpern

Eine gewisse Kleinmaßstäblichkeit der Bauten soll sichergestellt werden. Mit der Festsetzung einer Höchstbreite ohne Vor- und Rücksprünge, die sich an die traditionellen Hausbreiten anlehnt, wird das Ziel verfolgt, eine optische Gliederung der Straßenflucht zu erzielen und eine nutzungsbedingte und unmaßstäbliche Gebäudelängen zu vermeiden. Bei einer Neubebauung ist die Bauflucht nach spätestens 15,00 m Fassadenlänge durch einen Gebäudeversprung zu gliedern. Die Gliederung einzelner Baukörper kann auch mit unterschiedlichen Trauf-, Brüstungs-, Sturz-, Geschoßhöhen sowie unterschiedlichen Materialien und Farbgebungen erfolgen. Die maximale Traufhöhe von 10,00 m und die maximale Firsthöhe von 15,00 m für diesen Bereich darf dabei nicht überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang der Trierer Straße

Entlang der Trierer Straße soll auf dem nicht überbaubaren Teil der privaten Grundstücksfläche die Anlage von Stellplätzen, Vorgärten und der Bau von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht gestattet werden. Städtebauliches Ziel ist es, hier eine den Straßenraum begrenzende Bebauung zu realisieren, um den städtischen Charakter dieses Bereiches der südlichen Vorstadt zu verdeutlichen. Stellplätze sind im rückwärtigen Bereich der nicht über-

baubaren Grundstücksfläche und auf dem der B 51 zugewandten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Die Schutzzone der Bundesstraße B 51 ist entsprechend den Forderungen des Rheinischen Straßenbauamtes Euskirchen durch entsprechende Signierungen mit Hinweis auf § 9 FStrG in den Plan einzutragen.

Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Änderungsbereich liegen zum Teil in der 20 m-Bauverbotszone im Sinne von § 9 Abs. 1 Ziffer 1 Fernstraßengesetz. Da aber diese Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entsprechen, der unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist, ist § 9 Abs. 1 Ziffer 1 nicht anzuwenden. Allerdings darf durch Bauvorhaben in einem Abstand von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie weder die Standsicherheit der Straße noch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche oder Erschütterungen gefährdet werden. Dies ist alleine schon durch die Festsetzung eines Mischgebietes gewährleistet, weil hier nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

8. Bodenordnung

Die derzeitige Grundstückseigentumssituation trennt durch eine frühere Wegeparzelle eine wirtschaftliche Nutzung und Bebaubarkeit der Grundstücke nach den Zielen dieses Bebauungsplanes. Bereits in einer sehr frühen Phase wurde mit den betroffenen Eigentümern über einen freiwilligen Grundstückstausch und einen eventuellen Wertausgleich verhandelt. Nachdem zunächst eine einvernehmliche privatrechtliche Lösung möglich erschien, muss nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass die Stadt Bad Münster eifel das Instrument der Grenzregelung einsetzen muss. Die beiden zentralen Voraussetzungen für den Einsatz der §§ 80ff. BauGB sind gegeben, nämlich die Grundstücke sind nicht selbständig bebaubar wegen der dazwischen verlaufenden früheren Wegeparzelle und durch die Grenzregelung eintretende Wertminderungen sind nicht zu befürchten.