

Bebauungsplan Nr. 29 d

4. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in der zur Zeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit geltenden Fassung sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV.NRW. S. 615), in der zur Zeit gültigen Fassung.

2.0 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Das Grundstück liegt am südlichen Stadtrand von Bad Münstereifel. Der Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen stellt den Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ – ASB - dar.

Flächennutzungsplan

Innerhalb des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Münstereifel ist der Bereich als „Gemischte Baufläche“ -M- dargestellt.

Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner Änderungen

Der Bebauungsplan Nr. 29 d „Südliche Vorstadt“ mit seinen Änderungen ist rechtskräftig.

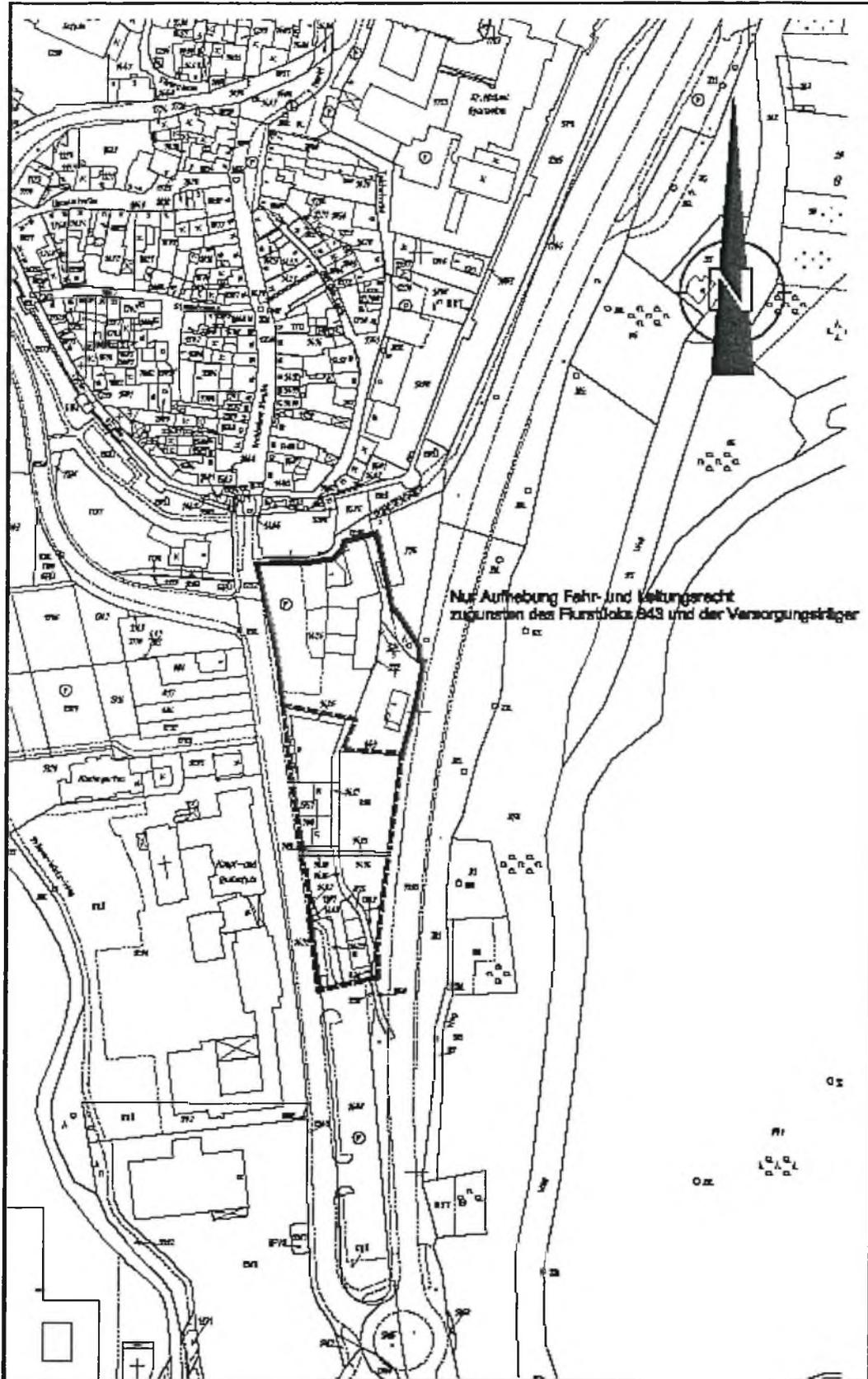
Der Bebauungsplan Nr. 29 d, mit seinen Änderungen setzt für den Plangeltungsbereich ein „Mischgebiet“ mit einer GRZ von 0,8 und maximalen Traufhöhe von 10,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 15,0 m fest. Festgesetzt ist eine geschlossene Bauweise. Um entlang der Trierer Straße eine straßenraumbegrenzende Bebauung zu erhalten, sind die überbaubaren Grundstücksflächen zur Trierer Straße mit einer Baulinie begrenzt.

Das gesamte Gebiet ist durch Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B 51 vorbelastet. Um die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einzuhalten sind daher besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung in den Obergeschossen notwendig.

3.0 Das Plangebiet / Plangeltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Vorstadt der Kernstadt von Bad Münstereifel zwischen der Kölner Straße und der Bundesstraße B 51, Gemarkung Münstereifel, Flur 6. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist dem nachstehenden Lageplan zu entnehmen.

Lageplan zum räumlichen Geltungsbereich



Weiterhin wird mit der Planänderung das festgesetzte Fahrrecht zugunsten des Flurstücks Nr. 843, welches die Anbindung des Grundstücks an die Trierer Straße ermöglicht - auf ausdrücklichen Wunsch des Grundstückseigentümers - aufgehoben.

3.0 Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Im Änderungsbereich befinden sich zum Teil noch unbebaute bzw. mit leerstehenden Gebäuden bebaute Grundstücke, die einer Folgenutzung zugeführt werden sollen.

Gemäß dem Strukturgutachten für die Stadt Bad Münstereifel (BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, Oktober 2007) besteht im Bereich des Lebensmittel-Vollsortiments noch Ergänzungsbedarf, vorzugsweise im südlichen Kernstadtbereich. Aufgrund der günstigen Lage an der Trierer Straße, gegenüber dem Filialstandort von Aldi und verschiedenen Schulen bietet der Änderungsbereich gute Voraussetzungen für die Ansiedlung eines „kleineren“ Vollsortimenters.

Entsprechende Ansiedlungsbestrebungen liegen bereits vor. Für die Obergeschossnutzung wird die Einrichtung einer Pflegeeinrichtung sowie Servicewohnen angestrebt.

Mit Realisierung der vorliegenden Planung kann der Ergänzungsbereich des Zentrums in der südlichen Vorstadt eine attraktive bauliche Arrondierung erfahren.

4.0 Planungsinstrument -Bebauungsplan der Innenentwicklung-

Das Bauleitplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Für das Vorhaben ist keine Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht notwendig. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Zudem ist der zur Diskussion stehende Bereich auf planungsrechtlicher Grundlage des Ursprungsplanes und seiner Änderungen bereits bebaubar.

5.0 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Grundlage der Bebauungsplanänderung ist ein Architekturkonzept für den südlichen Abschnitt des Änderungsbereiches, welches vom Grundstückseigentümer entwickelt wurde. Geplant ist ein Gebäude mit 6 Vollgeschosse, wobei das sechste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt. In der Erdgeschosszone sollen sowohl Einzelhandelseinrichtungen (bis ca. 1.200 qm Verkaufsfläche) als auch kleinteiliges Gewerbe und/ oder Praxen eingerichtet werden. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen in der Erdgeschosszone nach Osten erweitert (Richtung Bundesstraße B 51). Das Dach dieser erweiterten Erdgeschosszone bildet den Freibereich für die Obergeschosse. Die Böschung zur B 51, die im Abschnitt des Plangebietes in Hochlage verläuft, soll ansprechend begrünt werden.

In den Oberschossen sollen, wie bereits ausgeführt, eine Pflegeeinrichtung, Servicewohnen bzw. Wohnen, Praxen etc. realisiert werden.

Für die nördlich angrenzenden Grundstücke wird aus stadtgestalterischer Sicht eine vergleichbare straßenraumbildende Architektur angestrebt, daher wurden diese in den Änderungsbereich einbezogen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Errichtung von höheren Baukörpern an dieser Stelle anzustreben, da diese die Höhenstruktur der Gebäude (Konvikt) auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufgreifen und somit der Eingang zur Innenstadt betonen würden. Die Höhe der Neubebauung muss jedoch deutlich unterhalb der Gebäudehöhe des gegenüberliegenden Konviktes liegen.

6.0 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der umgebenden Struktur und der geplanten Nutzung wird der Änderungsbereich als Kerngebiet (MK) festgesetzt, so dass an dieser Stelle das nördlich angrenzende Sondergebiet durch Einzelhandelsnutzungen ergänzt werden kann und die südliche Vorstadt insgesamt in der Funktion als zentraler Versorgungsbereich gestärkt wird. Im Strukturgutachten für die Stadt Bad Münstereifel wird empfohlen, diesen Standort mit einzubeziehen.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Bildung und der Kultur sowie den zentralen Stätten des Gemeinschaftslebens; sie dienen auch gesundheitlichen und sozialen Zwecken sowie dem Wohnen.

6.1.1 Ausschluss von nicht störenden Gewerbebetrieben und Tankstellen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern) allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Die gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch den Ausschluss von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben soll die Störung der Wohnruhe der vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzung vermieden werden. Zudem ist es städtebauliches Ziel, insbesondere die Versorgungsfunktion der südlichen Vorstadt zu stärken und eine Alten- und Pflegeeinrichtung sowie Wohnen zu ermöglichen. Tankstellen sollen im Planbereich weder regelmäßig, noch ausnahmsweise zulässig sein, da sie weder geeignet sind, einen städtebaulich vertretbaren Abschluss des Zentrums zu bilden, noch die Versorgungsfunktion zu stützen.

6.1.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Plangebiet die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten unzulässig. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten im Planbereich stellt nicht die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets in Frage, da diese nicht das eigentliche Wesen des Kerngebietes ausmachen, wie beispielsweise Einzelhandelsbetriebe. Zudem werden an anderer Stelle im Stadtgebiet Vergnügungsstätten planungsrechtlich ermöglicht. Unter Vergnügungsstätten fallen u.a. Diskotheken, Nachtlokale und Spielhallen.

6.1.3 Wohnungen

Die wohnbauliche Nutzung soll ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig sein. Gleichzeitig werden im Erdgeschoss Wohnungen ausgeschlossen; dies gilt auch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO.

Mit diesen Festsetzungen werden die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich abgesichert; weiterhin wird gewährleistet, dass sich im Erdgeschoss z.B. Einzelhandel und Dienstleistung ansiedeln können.

Die wohnbauliche Nutzung ist im Kerngebiet wünschenswert, da sie zur Belebung der Zentren in den Zeiten nach Geschäftsschluss beiträgt. Dieser wohnbaulichen Nutzung sind auch Altenpflegeheime zuzuordnen, da sie in wesentlichen Teilen auch Bewohnern mit geringeren Pflegeintensitäten zur Verfügung stehen. Diesen Bewohnern verbleiben wesentliche mit der Führung des häuslichen Lebens verbundene Möglichkeiten, so dass eine begriffliche Zuordnung zum „Wohnen“ gegeben ist. Im Übrigen sind Altenpflegeheime aber auch gem. § 7 Abs. 2 Nr. 4 als Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke in einem Kerngebiet allgemein zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und über die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Zulässig ist eine Bebauung mit 6 Vollgeschossen wobei das Dachgeschoss, das oberste Vollgeschoss bildet. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird zusätzlich durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen bestimmt, um sicherzustellen, dass die Neubebauung die Höhe der gegenüberliegenden Bebauung (Konvikt) deutlich unterschreitet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) für Kerngebiete mit GRZ 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf 4,0 erreichen.

Die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO von GFZ 3,0 für Kerngebiete wird damit überschritten.

Die Überschreitung ergibt sich zum einen aus der Lage des Änderungsbereiches im Dreieck Trierer Straße / Bundesstraße B 51 und im Weiteren aus dem erforderlichen Raumbedarf für die Einrichtung. Das Gebiet liegt am Rande des Stadtzentrums von Bad Münstereifel in einem baulich verdichteten Bereich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, die Bedürfnisse des Verkehrs können abgedeckt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der GFZ ebenfalls nicht entgegen, so dass diese städtebaulich vertretbar ist.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorhandenen Strukturen im Umfeld des Plangebietes und den Festsetzungen des Ursprungsplanes wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gestaffelt für das Erdgeschoss und die Obergeschosse definiert. Zur Trierer Straße wird eine Baulinie festgesetzt, um die gewünschte Straßenrandbebauung zu erreichen.

Zur Gliederung der Baukörper ist ein Zurückspringen von der festgesetzten Baulinie bis 1,20 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen zum Teil innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m parallel zur Bundesstraße B 51. Da sich derzeitige Bebauung bereits innerhalb dieser Anbauverbotszone befindet und die Bundesstraße in Hochlage verläuft, bestehen von Seiten des Straßenbaulastträgers keine Bedenken bezüglich dieser Unterschreitung, wenn weder die Standsicherheit der Straße noch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Werbeanlagen, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche oder Erschütterungen gefährdet werden. Ein Mindestabstand von 10 m zum befestigten Fahrbahnrand ist jedoch zu berücksichtigen.

6.3 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

6.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Trierer Straße verkehrstechnisch erschlossen.

6.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikations-einrichtungen wird über Anschlüsse an bestehende Versorgungsnetze sichergestellt.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeleitet und schadlos entsorgt.

6.3.3 Stellplätze

Südlich des geplanten Baukörpers ist die Ausweisung von bis zu 6 privaten Stellplätzen vorgesehen, die von dem städtischen Parkplatz erschlossen werden. Alle weiteren notwendigen Stellplätze für das Vorhaben werden auf dem städtischen Parkplatz nachgewiesen bzw. gesichert.

7.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass im Süden der Stadt Bad Münstereifel eine Pflegeeinrichtung, Servicewohnen und Wohnen, Einzelhandel, Büros, Praxen etc. realisiert werden können.

Zur Festigung des zentralen Versorgungsbereiches ist, wie auch im Strukturkonzept empfohlen, die Ansiedlung eines Nahversorgers zur Ergänzung des vorhandenen Angebotes wünschenswert.

Verbunden mit einer Realisierung dieser Einrichtung ist Lieferverkehr, Besucher- sowie Beschäftigtenverkehr. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem angrenzenden städtischen Parkplatz nachgewiesen (Baulast). Die Erschließung und Andienung des Gebietes erfolgt von der Trierer Straße, die ausreichend leistungsfähig ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

7.2 Umweltauswirkungen

Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1, Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Auf die Ausführungen unter Punkt 6.0 der Begründung wird hingewiesen.

Insgesamt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen im Hinblick auf städtebauliche sowie Umweltbelange zu erwarten.

Immissionsschutz

Als idealer Standort für betreutes Wohnen und andere Einrichtungen für alte Menschen wird eine zentrale Lage angesehen, bei der die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen sind und der Kontakt zu allen Bevölkerungsgruppen weiterhin aufrecht erhalten wird.

Diese integrierten Lagen sind in der Regel durch äußere Einwirkungen (Verkehrslärm) vorbelastet. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die B 51 und die Trierer Straße und ist durch diese vorbelastet. Aktive Schutzmaßnahmen sind in dieser Lage nicht umsetzbar. Durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. Grundrissgestaltung und Materialwahl gemäß der DIN 4109 wird jedoch ein ausreichender Schutzanspruch von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts in den Aufenthaltsräumen in Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

8.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

8.1 Anbauverbotszone

Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen liegen zum Teil in der Anbauverbotszone von 20 m parallel zur Bundesstraße B 51. Diese Regelung ist mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt, so dass § 9 Abs. 1 Ziffer 1 nicht anzuwenden ist. Die Baukörper dürfen bis zu 10 m an die Bundesstraße (befestigter Fahrbahnrand) hereinreichen. Allerdings darf durch Bauvorhaben weder die Standsicherheit der Straße noch die Sicherheit und Leichtigkeit des

Verkehrs durch Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche oder Erschütterungen gefährdet werden. Dies ist durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung gewährleistet, da hier nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

8.2 Stromversorgungskabel

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich der Planänderung Stromversorgungskabel befinden, die bei einer Neubebauung wahrscheinlich berührt werden und daher umverlegt werden müssen.

8.3 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass für das Gebiet Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben, da der Bereich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet / Kampfgebiet liegt. Daher kann eine Kampfmittelfreiheit nicht bescheinigt werden. Zwecks Kampfmittelüberprüfung ist bei Konkretisierung der Maßnahme, d.h. mindestens 3 Monate vor Baubeginn eine erneute Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes notwendig.

Aufgestellt: 29. April 2008

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath