

Stadt Bad Münstereifel

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29d „Südliche Vorstadt“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

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

-
- **Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
 - **Textliche Festsetzungen**
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)
-

Stand: Mai 2010

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Bad Münstereifel



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

STADT BAD MÜNSTEREIFEL
5. Änderung Bebauungsplan Nr. 29d
„Südliche Vorstadt“

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Aufstellungsbeschluss, Lage und Abgrenzung

Die Einleitung des Planverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 29d wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Münstereifel am 19.05.2010 beschlossen. Aus Anlass einer beabsichtigten baulichen Umgestaltung und Aufwertung soll das Gelände des sog. „Handwerkerhofes“, unmittelbar südlich des Mauerrings der Kernstadt gelegen, neu überplant werden.

Der Änderungsbereich liegt zwischen dem Mauerring als nördliche Begrenzung, Bundesstraße B51 im Osten, bestehender Bebauung (mit einer Bankfiliale) im Süden und „Trierer Straße“ (L165) im Westen (s. Übersichtskarte auf der Planzeichnung). Von der Trierer Straße aus zwischen den Bauten hindurch verläuft die öffentliche Wegefläche „In der Dreimühle“ hoch zur B51.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist in der Planzeichnung durch entsprechende Signatur gekennzeichnet. Betroffene Grundstücke: Gemarkung Münstereifel, Flur 6, Flurstücks-Nrn. 314/1, 776, 1424, 1425 und 1234 (tlw.). Größe des Änderungsbereiches: 0,55 ha, Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung rd. 90 m, quer dazu 70 m.

Das bisherige Planungsrecht weist größtenteils „Sondergebiet (SO)“, mit Zweckbestimmung „Handwerkerhof“, aus, am Südrand eine kleinere Teilfläche „Mischgebiet (MI)“, ferner Verkehrsfläche „In der Dreimühle“, s. Darstellung „Vor der 5. Änderung“.

Das Plangebiet ist weitestgehend überbaut mit diversen Gebäuden, einer Platzanlage an der Trierer Straße mit Stellplätzen für Kfz und einer Bushaltestelle sowie den Zufahrten zu den Baulichkeiten. Bisher hochbautechnisch ungenutzt geblieben ist die überbaubare Teilfläche „MI“ am südlichen Rand. Unversiegelte Flächen finden sich lediglich noch auf randlichen Restflächen sowie entlang der östlichen Gebietsabgrenzung, in Richtung der B51.

Das Gelände steigt von West nach Ost deutlich an, von rd. 285 m ü.NN an der Trierer Straße auf rd. 297 m an der Grenze zur oberhalb verlaufenden Ortsumgehung der Bundesstrasse. Unten auf dem Vorplatz entlang der Trierer Straße hingegen ist das Gelände eben.

Das auf Flurstück Nr. 1424 aufstehende Fachwerkhaus, Trierer Straße 7 (sog. „Printenhaus“), ist unter Baudenkmal-Nr. 175 in die Denkmalliste der Stadt Bad Münstereifel eingetragen. Des Weiteren befindet sich auf diesem Flurstück an der Straßenbegrenzungslinie zur Trierer Straße ein Bildstock der „Fußfallstationen der sieben Schmerzen Mariens“, der ebenfalls ein Denkmal (Nr. 359) darstellt. Zu beachten ist ferner die Denkmaleigenschaft des kernstädtischen Mauerrings mit dem Orchheimer Tor.

2. Planungsziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

In dem ursprünglichen Bebauungsplan 29d waren die Bauflächen als „Kerngebiet (MK)“ ausgewiesen. Diese Baugebietskategorie wurde dann bei der 1. Änderung, die hier nach wie vor gilt, abgeändert in tlw. „Sondergebiet“, tlw. „Mischgebiet“. Ferner wurden ausdifferenzierte Regelungen zur Steuerung der baulichen Nutzung getroffen, ersichtlich aus den Einträgen in der Planzeichnung, in Verbindung mit den Nutzungsschablonen und den Textlichen Festsetzungen des BPlans. Auf dessen bisherige Textteile und Begründungen wird hier verwiesen.

Südlich angrenzend besteht seit der 4. Änderung des BPlans (wieder) ein „Kerngebiet“.

Von der Ausweisung des SO-Gebietes „Handwerkerhof“ hatte man sich die Schaffung eines Anziehungspunktes am Rand der historischen Kernstadt versprochen. Leider hat sich der Komplex allerdings in den letzten Jahren eher zurückentwickelt; die Zielvorstellung, hier mittelalterliches Handwerk zu etablieren, hat sich jedenfalls nicht umsetzen lassen, und zeichnet sich auch für die Zukunft nicht mehr ab. In dem Areal hat sich im vorderen Bereich überwiegend Einzelhandel, mit nur noch einem Handwerker, sowie Gastronomie entwickelt. Die hinteren Hallen werden –wenn überhaupt- fast nur noch als Lagerflächen genutzt. Daher wäre eine Aufwertung, auch in eine andere Richtung, an dieser exponierten Stelle städtebaulich –und auch ökonomisch- begrüßenswert.

Dazu sollen die Bestrebungen eines Investors aufgegriffen werden, der die Bauflächen im Änderungsbereich vom bisherigen Alt-Eigentümer erwerben möchte, um dort moderne Einzelhandelsgeschäfte mit hochwertigem Sortiment und kleinteiliger Struktur einzurichten.

Nach dem vom Rat beschlossenen Zentrums- und Einzelhandelskonzept gehört der Standort zum „Zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt Bad Münstereifel. Insofern bietet es sich an, auch hier eine (Rück-)Änderung der Baugebietskategorie in „Kerngebiet (MK)“ vorzunehmen, um die planungsrechtliche Zulässigkeit von Handelsbetrieben zu begründen.

Der Einzelhandel soll einen Umfang von insgesamt 3.000 m² Verkaufsfläche annehmen, bzw. inklusive Lager- und Nebenräumen 4.000 m² Geschoßfläche. Kein Laden soll dabei für sich allein mehr als 800 m² Verkaufsfläche haben.

Daneben soll die vorhandene Gastronomie als zweites Standbein für die Belebung dieses südlichen Entrees zur Kernstadt erhalten bleiben, und evtl. ergänzt werden.

Baulich bestehen bleiben sollen wesentliche Teile der Gebäudesubstanz, z.B. die sog. „Glashütte“ im Norden, unmittelbar angebaut an die Stadtmauer, sowie das gegenüberliegende Fachwerkhaus mit Baudenkmal-Status. Ergänzt werden soll dies durch Umbau des mittleren Bereichs und einen komplett neuen Ergänzungs-Baukörper auf der südlichen, bisher freien Teilfläche. Dieser soll sich von der Gestaltung her an den Bestand anlehnen. Gleichzeitig wird dann hier die Baulücke zu dem südlich angrenzenden Neubau geschlossen. Die bauliche und planungsrechtliche Grundstruktur, mit einer hofähnlichen, dreiseitigen Umbauung einer zentralen Platzanlage, kann und soll auf diese Weise beibehalten und fortgeführt werden.

Alle erforderlichen Detailregelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Träger des Vorhabens getroffen. Bodenordnende Maßnahmen, außer dem Erwerb der Bauflächen durch den Vorhabenträger, sind zunächst einmal nicht erforderlich (zur Erschließung des „Hinterlieger-Grundstücks“ Nr. 843 s.u.). Kosten des Vorhabens entfallen auf den Träger der Maßnahme.

Die Umsetzung steht, zumal vor dem Hintergrund einer ohnehin gebotenen Standortaufwertung, im Zukunftsinteresse der Stadt, und dient auch der Stärkung ihrer zentralörtlichen Funktion. Der Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben ist in der Abwägung mit zu berücksichtigen (§ 13a, Abs. 2, Ziff. 3 BauGB).

Basierend auf der innerörtlichen und verkehrsgünstigen Lage, der vorhandenen Kaufkraft der Kurstadt und den vorliegenden Einzelhandelsuntersuchungen kann von einer Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet, und darüber hinaus, ausgegangen

werden. Auch bezüglich anderer Aspekte sind negative Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die geplante Einkaufs-Einrichtung wird sich in den Gebietskontext einfügen können. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind angesichts der Vorhabenskonzepktion und der Steuerungsmöglichkeiten über die noch abzuschließenden vertraglichen Vereinbarungen nicht zu erwarten. Auch vom Verkehrsaufkommen / Immissionsschutz her sind keine Störungen, jedenfalls nicht von abwägungsrelevantem Belang, absehbar.

Der Regelung bedarf im Rahmen der Ausführungsplanungen im Wesentlichen nur noch die Bereitstellung eines ausreichenden Stellplatzangebotes. Ein Stellplatznachweis über die erforderliche Mindestzahl nach den Verwaltungsvorschriften zur Landesbauordnung (BauONW) muss ohnehin erbracht werden. Neben dem eigenen Gelände, wo außer dem oberirdischen Stellplatzbereich („St“) auch eine Tiefgarage möglich wäre, stehen in fußläufiger Nähe weitere Möglichkeiten zu Verfügung bzw. werden in absehbarer Frist geschaffen sein: Parkplatz Große Bleiche bzw. Neubau Parkdeck auf dem bisherigen Parkplatz gegenüber dem Konvikt.

3. Sonstige 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 Lage unmittelbar an der L165 (Trierer Straße), Anbindung an die B51 am südlichen Ortseingang, eigener ÖPNV-Haltestelle auf dem Vorplatz und direkter fußläufiger Verbindung zum Stadtkern.

Die verfahrenstechnische Abwicklung soll als „Bebauungsplan(-Änderung) der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) 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 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 (FNP) von Bad Münstereifel weist in seinem zeichnerischen Teil, analog zum BPlan 29d - 1. Änderung, ein „Sondergebiet (SO) Handwerkerhof“ aus. Diese Darstellung soll im Rahmen des Planverfahrens nach § 13 a BauGB „im Wege der Berichtigung angepasst“ (Abs. 2, Ziff. 2) und –wie der Rest- in „Gemischte Baufläche (M)“ umgestellt werden. Eine landesplanerische Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln nach § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) ist erfolgt; die landesplanerische Bestätigung über die Anpassung der FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung datiert vom 18.05.2010.

4. Beabsichtigte Änderungen, Art und Maß der Nutzung

Im BPlan zu ändern ist, wie oben erläutert, insbesondere die Baugebietskategorie, jetzt wieder „Kerngebiet - MK“ (nach § 7 Baunutzungsverordnung – BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben in Richtung der Trierer Straße unverändert, und werden nur „nach hinten heraus“, in die östliche Hanglage hinein, geringfügig aufgeweitet, um hier ggf. noch Lagerflächen unterbringen zu können, siehe Darstellung „Nach der 5. Änderung“. (Als Erleichterung für die bauliche Inwertsetzung dürfen unterirdische Geschosse und Zufahrt/en

zu Tiefgarage/n die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen überschreiten - s. Textl. Festsetzungen).

Daneben fallen in der Zeichnung noch Anpassungen der Signaturen an die aktuellen Zielsetzungen an, tlw. Eintrag weiterer Rechte bzw. Vorgaben für die bauliche Nutzung, tlw. auch Vereinfachungen, z.B. bei den Firstrichtungen.

Neben der abzuändernden zeichnerischen Darstellung werden für den Geltungsbereich die planungsrechtlichen Nutzungsschablonen ausdifferenziert, Einzelheiten und Erklärung dazu siehe auf der Planzeichnung rechts. Der Textteil mit den Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen wird in eine neue Fassung überführt (Anlage zum BPlan mit satzungsmäßiger Bedeutung). Dazu wurden die bisherigen Festlegungen des BPlans und seiner Änderungen sowie auch der bauliche Bestand soweit als möglich aufgegriffen, um die Grundstruktur des Baukomplexes zu erhalten, und tlw. durch neue ergänzt.

Geändert/ergänzt werden gegenüber dem Vorzustand insbes. folgende Festlegungen:

- In den Nutzungsschablonen:
 - Neu eingefügt ist die Festlegung einer (maximal) zulässigen Geschossigkeit, um die mögliche Ausnutzung und Höhenentwicklung ablesbar zu machen.
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf das für MK zulässige Höchstmaß von 1,0 gesetzt, um angesichts des Versiegelungsgrads und Planungszwecks eine hohe Ausnutzung zu ermöglichen. Ausnahme: Rückwärtige Teilfläche im Hang erhält Faktor 0,6; diese soll großteils von Bebauung frei bleiben.
- (Für die Geschossflächenzahl (GFZ) gilt nach § 17 BauNVO im MK-Gebiet eine Obergrenze von 3,0, ohne eigene Festsetzung dazu).

- Als Bauweise war, und bleibt, angesichts der örtlichen Baustruktur „Geschlossene Bauweise – g“ festgesetzt.
- Die zulässigen Dachformen werden überwiegend vom Vorgänger-Plan übernommen, z.T. aber auch den neuen Anforderungen angepasst: die Nutzungsschablone mit Kennziff. 5 erhält zusätzlich die Dachform „Flachdach – FD“, da hier eine Terrassennutzung für das bestehende Cafe angedacht war, und die Nutzungsschablone Ziff. 6 erhält neben dem „Satteldach – SD“ als zulässige Dachform noch „Zeltdach – ZD“.

Bei den Baugebietsteilen mit den Nutzungsschablonen 3 und 4 sind neben Satteldächern auch aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer, Pultdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig, aber nur auf der von der Trierer Straße abgewandten Seite des Hauptdaches (Übernahme von der 1. Änderung).

Diese Festsetzungen erfolgen als „Örtliche Bauvorschrift / Gestalterische Festsetzungen“ gem. § 86 BauONW, entsprechen in den Grundzügen dem Gebäudebestand und sind im Hinblick auf die vorgestellte Vorhabensplanung auch so als Einschränkung vertretbar.

- (Maximale) First- und Traufhöhen waren zuvor auch schon festgelegt, werden nunmehr allerdings nur noch an ein durchgehendes, eindeutiges Kriterium geknüpft: (maximale) Höhenangabe im m über NN (Normalnull). Die Höhenwerte sind -in etwa- aus dem Bestand bzw. den bisher festgesetzten Höhenmaßen abgeleitet.

Für untergeordnete Anlagen, Bauteile oder Dachaufbauten, wie Kamine, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Lüfter, o.ä., deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Firsthöhen nicht möglich ist, können ausnahmsweise bis zu 2 m größere Höhen und eine andere Gestaltung als nach der jeweiligen Nutzungsschablone zugelassen werden.

In jedem Falle zu gewährleisten ist auch dabei allerdings der Belang des Denkmalschutzes; insbesondere das im Ensemble eingeschlossene Denkmal „Fachwerkhaus“ Trierer Str. 7 ist nicht nur zu erhalten, sondern sollte auch als eigenständiger Baukörper in einem unbeeinträchtigten Umfeld erkennbar bleiben.

- In den Festsetzungen:
 - Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet MK werden, angelehnt an die 4. Änderung nebenan, folgende Einschränkungen getroffen:

Ausgeschlossen werden Nutzungsarten, für die hier keine geeigneten Standortbedingungen gegeben sind: Tankstellen, Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten.

Wohnungen sind im Erdgeschoss unzulässig; hier sollen andere Nutzungen, als Frequenzbringer für das Gebiet selbst und die Stadt insgesamt, angesiedelt werden.

Anlagen für sportliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zulässig, Garagen- oder Garagenteilgeschosse nur unterhalb der Geländeoberfläche, mit dem Ziel, die ausgewiesenen Bauflächen auch tatsächlich für –möglichst attraktive- Baulichkeiten vorzuhalten.

- Analog sind Stellplätze (nur) auf der entsprechend gekennzeichneten „Vorplatzfläche“, Signatur „St“, an der Trierer Str. (sowie als unterirdische Garagenplätze) vorgesehen. Bauliche Nebenanlagen außer Stellplätzen, Bushaltestelle u. Außengastronomie sind hier nicht zulässig.
- Aufgrund Verkehrslärmvorbelastung von B51, Trierer Straße und Platzanlage werden aus dem bestehenden BPlan die dort getroffenen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen übernommen: die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen müssen bestimmte Schalldämmmaße nach VDI-Richtlinie 2719 bzw. DIN 4109 aufweisen; dies betrifft Fenster, Wände und Dächer
- 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 (Gestalterische Festsetzung, aufgenommen in den BPlan). Analog zur 1. Änderung ist ein Zurücktreten von der (einen dargestellten) Baulinie (an der Trierer Straße) bis zu 3,0 m Tiefe zulässig, um das Gebäude straßenseitig zu gliedern oder um Gebäudekanten zu brechen.

Für die spätere bauliche Ausgestaltung im Änderungsgebiet sind neben den BPlan-Festlegungen folgende Steuerungsinstrumente für die Stadt von Belang:

- Aufgrund vorhandener Baudenkmäler im und am Plangebiet, Fachwerkhaus, Bildstock, Mauerring, Orchheimer Tor (s. „Nachrichtliche Übernahmen“), bedürfen bauliche Maßnahmen im Plangebiet einer Erlaubnis der Stadt Bad Münstereifel als Unterer Denkmalbehörde. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind im Baugenehmigungsverfahren von der/n zuständigen Behörde/n in angemessener Weise zu berücksichtigen.
- Den Änderungsbereich beinhaltend, gilt eine separate Gestaltungssatzung der Stadt Bad Münstereifel vom 19.03.1986 (z.Zt. in Überarbeitung), die besondere Anforderungen an die Bau- und Werbeanlagengestaltung zur Pflege und Erhaltung der Eigenart des Ortsbildes stellt. Die Änderung hier liegt innerhalb des Geltungsbereiches „Gebiet II“. Bei der Gestaltung der Baukörper ist diese Satzung ergänzend mit anzuwenden.
- Regelungsmöglichkeiten bestehen auch über den städtebaulichen Vertrag.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung und der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsmedien (Strom, Wasser, Telekommunikation, Abwasserkanal, etc.) sind durch die bereits bestehenden, bzw. ergänzende, Anlagen gewährleistet. Vorhandene Leitungsverläufe im Plangeltungsbereich sind zu erhalten oder, unter Wahrung ihrer Erschließungsfunktion, umzuverlegen.

Schmutzwässer werden dem in der Trierer Straße vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

Die bestehenden BPlan-Festsetzungen regeln für die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a Landeswassergesetz NW, dass Niederschlagswasser, das von Dach-, Hof- und Parkflächen anfällt, der vorhandenen Mischwasserkanalisation zuzuleiten ist; eine Befreiung kann im Einzelfall erfolgen.

Es handelt sich hier nicht um eine Neubebauung, sondern um einen bei der Kanalnetzplanung eingerechneten, bereits bebauten Teil der Innerortslage; an der Anschlusssituation soll nichts geändert werden. Insofern besteht auch kein Bedarf an weitergehenden Untersuchungen.

Bei baulichen Änderungen an der z.Zt. bestehenden Platzanlage auf der Nebenlagenfläche „St“ ist auch weiterhin eine Haltestelle und Wendemöglichkeit für Busse zu gewährleisten. Die konkrete Ausgestaltung soll im Rahmen einer weiterführenden tiefbautechnischen Detail- und Ausführungsplanung mit der Stadt und den weiteren berührten Behörden / Trägern des ÖPNV abgestimmt werden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Rahmen des sich noch anschließenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, d.h. ein Brandschutzkonzept, mit den erforderlichen Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr.

Der am südlichen Rand des Änderungsbereichs mit der Signatur „CR/LR“ gekennzeichnete Grundstücksstreifen ist mit einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit für die RWE Energie AG belastet (Compact-Stations-Recht am östl. Ende und Leitungsrecht bis dorthin). Stations- und leitungsgefährdende Vorrichtungen ober- und unterirdischer Art müssen unterbleiben. Der belastete Streifen ist von Bebauung und sonstigen Hindernissen freizuhalten, die die Zugänglichkeit von Leitungsverlauf oder Compact-Station beeinträchtigen.

Sofern für das südöstlich gelegene Grundstück mit der Parzellen-Nr. 843 eine Erschließung über die bisher städtische Wegeparzelle Nr. 1234 einmal nicht mehr gewährleistet sein sollte (etwa bei Veräußerung einer Teilfläche an den Vorhabenträger), wäre für das dann gefangene Grundstück eine neue Erschließung zur Trierer Straße zu schaffen. Eine Möglichkeit hierzu ist planungsrechtlich abgesichert durch ein Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht (GFLR) am südl. Gebietsrand; die näheren Bestimmungen dazu s. unter Textl. Festsetzung Ziff. 4.2. (Anm.: Ein solches Recht war auch bei der 1. Änderung bereits einmal vorgesehen, ist dann aber nicht zustande gekommen.)

Entlang der Ortsumgehung der Bundesstrasse B51 wurde die „Anbauverbotszone“ von 20m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die gesetzlichen Vorgaben des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind zu beachten; dies gilt auch bezüglich der „Anbaubeschränkungszone“ von 40m Breite vom Rand der Fahrbahn und für Anlagen der Außenwerbung. In der „Anbaubeschränkungszone“ sind außerdem alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

Innerhalb der „Anbauverbotszone“ liegt lediglich eine kleine Ecke bestehendes Lagergebäude, so wie im BPlan 29d seit ehemals vorhanden. Ansonsten hält die Baugrenze auch nach ihrer partiellen rückwärtigen Aufweitung den 20m-Mindestabstand ein.

Zur freien Strecke der B51 dürfen keine Zu-/Ausfahrten angelegt werden. Dies ist auch nochmals durch eine Plansignatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ klargestellt.

6. Umweltaspekte, Ausgleich

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 formell „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“; d.h., eine Ausgleichsermittlung und das Erbringen von Kompensationsmaßnahmen entfällt.

Im Übrigen erfolgt das hier geplante Um- und Ausbauvorhaben ohnehin in einem Bereich, der bereits mehrfach umgestaltet wurde und bis auf kleine Restflächen schon versiegelt ist. Auch faktisch wird so kaum noch ein zusätzlicher Eingriff erfolgen. Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenbewirtschaftung ist die Umorganisation von schon bisherigen Bauflächen, zumal in innerstädtischer Lage, einer Neuausweisung von Flächen allemal vorzuziehen.

Vor Beginn von evtl. 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 von Boden (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.

Auf der Fläche zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ am östlichen Plangebietsrand ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten, extensiv zu entwickeln und zu pflegen.

7. Weitere Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen u. Hinweise

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um den Standort der ehemaligen Gerberei J. Roth & Söhne KG. Diese ist als „Gerberei am Orchheimer Tor“ im Verzeichnis der Altstandorte / Altlastenkataster (nach § 8 Landesbodenschutzgesetz) der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen unter lfd. Nr. 5406/150 erfasst.

In den Textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes war dazu folgende Erläuterung enthalten: „Eine historische Recherche zum ehemaligen Gerbereistandort ergab, dass an diesem Standort nur natürliche Gerbsäuren pflanzlichen Ursprungs verwendet wurden. Eine Belastung des Bodens durch eine über Jahre erfolgte Konzentration von Gerbstoffen ist jedoch nicht auszuschließen.“

Innerhalb des Altstandortes wurde eine Teilfläche ehemals als Tankstelle genutzt. Diese ist in der Planzeichnung mit einer Signatur gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Dort wurde nach den Sanierungsarbeiten eine registrierte Restbelastung (Mineralölkohlenwasserstoffe – MKW) im Boden belassen.

Vor Boden-Eingriffen im Änderungsbereich ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen oder Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.

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 Vorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ hingewiesen.

Das Änderungsgebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet; Schutzmaßnahmen: vgl. oben bzw. Textliche Festsetzung Ziffer A. 5.1 .

Das Fachwerkhaus Trierer Straße 7 ist unter Nr. 175 in die Denkmalliste der Stadt Bad Münstereifel eingetragen, ferner der Bildstock an der Straßenkante (Denkmal Nr. 359). Zu beachten ist ferner die Denkmaleigenschaft des Mauerrings um die Kernstadt, mit dem Orchheimer Tor, unmittelbar an der nördlichen Plangebiets-Abgrenzung.

Bauliche Maßnahmen im Plangebiet bedürfen daher einer Erlaubnis der Stadt Bad Münstereifel als Unterer Denkmalbehörde (§ 9 Denkmalschutzgesetz – DSchG NW). Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind im Baugenehmigungsverfahren von der/n zuständigen Behörde/n in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Zu den gesetzlichen Vorgaben des § 9 Bundesfernstraßengesetz entlang der Bundesstraße B51 vgl. oben bzw. unter den Festsetzungen, Teil C.

Bei Erdeingriffen ist von archäologischen Bodendenkmälern auszugehen. Bei Baugenehmigungsverfahren ist der LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn - zu beteiligen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (DSchG NW) dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - unverzüglich zu melden. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer / Bauherr / Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des Denkmalamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die Stadt Bad Münstereifel als Untere Denkmalbehörde ist hiervon in Kenntnis zu setzen. Auf die §§ 3 -18 des Denkmalschutzgesetzes, insbes. §§ 15 u. 16, wird verwiesen.

Der Grundwasserstand innerhalb des Änderungsbereiches liegt 3 bis 5 m unter Flur. Daher sind bei der Planung von unterirdischen Anlagen bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen erforderlich. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung, auch kein zeitweiliges Abpumpen, ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Beschaffenheit von Grund- oder Oberflächenwasser eintreten.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassg. April 2005).“ Die in der DIN genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung der Plangebietsflächen zu berücksichtigen.

Zumindest der angrenzende Bereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet / Kampfgebiet. Bei einem evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

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

Stand: Mai 2010

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Bad Münstereifel



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

My\.. Entw 5. Änd 29d \ Begr 5. Änd 29d