

Stadt Bad Münstereifel

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

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 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: Nov. 2011

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
6. Änderung Bebauungsplan Nr. 29d
„Südliche Vorstadt“

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Aufstellungsbeschluss, Lage und Abgrenzung

Der Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlagebeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 29d -im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)- wurde vom Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Bad Münstereifel am 08.11.2011 gefasst. Aus Anlass einer beabsichtigten baulichen Umgestaltung und Aufwertung soll das Gelände des sog. „Handwerkerhofes“, unmittelbar südlich des Mauerrings der Kernstadt gelegen, nochmals umgeplant 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 entspricht der vorausgegangenen 5. Änderung und 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 Planungsrecht weist den Bereich seit der 5. Änderung (wieder) als „Kerngebiet – MK“ aus, ferner Verkehrsfläche „In der Dreimühle“, s. Darstellung „Vor der 6. 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 eine größere überbaubare Teilfläche 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 Bundestrasse. 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 abgeändert in tlw. „Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Handwerkerhof“ und tlw. „Mischgebiet“, und dann bei der 5. Änd. wieder zurück in „Kerngebiet (MK)“. 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.

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

Von der Ausweisung des „Handwerkerhofes“ 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. 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 ist eine Aufwertung, auch in eine andere Richtung, an dieser exponierten Stelle städtebaulich und auch ökonomisch begrüßenswert.

Dazu wurden bereits bei der 5. Änderung die Bestrebungen eines Investors aufgegriffen, der dort nach Erwerb der Bauflächen moderne Einzelhandelsgeschäfte mit hochwertigem Sortiment und kleinteiliger Struktur einrichten möchte.

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

Der Einzelhandel soll einen Umfang von insgesamt etwa 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.

Baulich bestehen bleiben sollen bestimmte Teile der Gebäudesubstanz, z.B. die sog. „Glashütte“ im Norden, unmittelbar angebaut an die Stadtmauer, sowie das gegenüberliegende Fachwerkhaus mit Baudenkmal-Status. Ergänzt werden sollte dies -Stand 5. Änderung- durch Umbau des mittleren Bereichs und einen komplett neuen Ergänzungs-Baukörper auf der südlichen, bisher freien Teilfläche. Gleichzeitig wird dadurch die Baulücke zu dem südlich angrenzenden Neubau geschlossen. Die bauliche und planungsrechtliche Grundstruktur, die hier seit der 1. Änderung angestrebt war, mit einer hofähnlichen, dreiseitigen Umbauung einer zentralen Platzanlage, kann und soll auf diese Weise beibehalten und fortgeführt werden.

Aus der nunmehr vorliegenden konkreten Ausführungsplanung resultiert jetzt allerdings, dass unter Zweckmäßigkeit-Gesichtspunkten kein Umbau des mittleren Gebäudeteils erfolgen soll, sondern ein Abriss und anschließender Neubau mit besser nutzbarer Struktur. Dies führt gleichzeitig zu einer andersartigen Beplanung des südlichen, abschließenden Baukörpers.

Die geänderten hochbautechnischen Vorstellungen sollen nunmehr in Gestalt einer nochmaligen, 6. Änderung in das Planungsrecht implementiert werden. Eine wesentl. Abweichung stellt dabei der Ersatz von bisher überwiegenden geneigten Dachformen durch Flachdächer dar, v.a. im rückwärtigen, hangseitigen Bereich. Für den Gebietsteil südlich des Weges „In der Dreimühle“ ändern sich ferner die Trauf- und Firsthöhen und eine Reihe BPlan-Signaturen, v.a. Verläufe von Baugrenzen / Baulinien, Knotenlinien für die innere Gliederung des Komplexes, Geh-/ Fahr-/ Leitungsrecht am südlichen Rand. Die Baulinie für den südwestlichsten Gebäudekörper wird etwas von der Trierer Straße abgerückt, so dass die Bauflucht des südlich angrenzenden Nachbargebäudes (Haus Nr. 23) aufgenommen wird.

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.

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. Die geplante Einkaufs-Einrichtung wird sich in den Gebietskontext einfügen können. Auch vom Verkehrsaufkommen / Immissionsschutz her sind keine Störungen von abwägungsrelevantem Belang absehbar. Steuerungsmöglichkeiten für die Stadt bestehen über die abzuschließenden vertraglichen Vereinbarungen.

Der Regelung bedarf im Rahmen der Ausführungsplanungen im Wesentlichen nur noch ein ausreichendes Stellplatzangebot und die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, bzw. ersatzweise Bestellung von Baulasten auf angrenzendem/n Grundstück/en. Ein Stellplatznachweis 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 geschaffen: Parkplatz Große Bleiche, Parkdeck auf dem bisherigen Parkplatz gegenüber dem Konvikt bzw. weitere laufende Überlegungen.

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 im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Dessen Anwendungsbereich bezieht sich auf Änderungen oder Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. 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.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) von Bad Münstereifel weist in seinem zeichnerischen Teil nach der im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a BauGB abgewickelten 5. BPlan-Änderung „im Wege der Berichtigung“ (Abs. 2, Ziff. 2) jetzt eine „Gemischte Baufläche (M)“ als Basis aus. Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) war erfolgt; die landesplanerische Bestätigung über die Anpassung der FNP-Darstellung an die Ziele der Raumordnung datiert vom 18.05.2010.

4. Art und Maß der Nutzung, weitere Festsetzungen

Die bei der 5. Änderung definierte Art der zulässigen baulichen Nutzung, jetzt wieder „Kerngebiet - MK“ (nach § 7 Baunutzungsverordnung – BauNVO), bleibt unverändert bestehen, die Geschossigkeit als Maß der baulichen Nutzung vom Grundsatz her ebenso. – Im Prinzip einzige erwähnenswerte Änderung daran: Das im Ensemble eingeschlossene Denkmal „Fachwerkhaus“ Trierer Str. 7 soll jetzt auch von störenden Anbauten ab dem 1. Obergeschoss freigestellt, und somit noch besser als eigenständiger Baukörper erkennbar werden. Dazu wird es nur noch mit einem eingeschossigen, neuen Nachbarbauteil umgeben.-

Zum Teil deutliche Änderungen erfahren die Trauf- und Firsthöhen, ferner ändert sich ein Teil der Begrenzungslinien für die überbaubaren Grundstücksflächen, Knotenlinien und andere Signaturen, wie bereits oben erläutert. Mit Änderung der zeichnerischen Darstellung werden südlich des Weges „In der Dreimühle“ auch die planungsrechtlichen Nutzungsschablonen neu ausdifferenziert, Einzelheiten und Legende dazu siehe auf der Planzeichnung. Wesentliche Unterschiede sind hier erhöhte Trauf- und Firsthöhen in dem Bereich mit der Kennziffer –neu- 6, wo ein Baukörper mit Satteldach (zusammen mit einem zweiten) die nach außen sichtbare Gebäudefront in Richtung der Trierer Straße bilden soll, ferner eine angehobene Traufhöhe bei Kennziffer 4 (dafür dort Wegfall der Firsthöhe).

Der Textteil mit den Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen wurde bereits bei der 5. Änderung in eine neue Fassung überführt (Anlage zum BPlan mit satzungsmäßiger Bedeutung). Nunmehr werden die Festlegungen, die bisher v.a. den baulichen und planerischen Bestand soweit als möglich aufgegriffen haben, stellenweise vereinfacht. Dies betrifft gegenüber dem Vorzustand insbes. folgende Punkte:

- Entfallen der Option „Pulldächer“ bei der Gestaltung der –rückwärtigen- Dachlandschaft,
- Streichung einer Festsetzung zur Gliederung der Bauflucht ab einer Fassadenlänge von 15 m.

Aufgrund Verkehrslärmvorbelastung von B51, Trierer Straße und Platzanlage wurden aus dem bestehenden BPlan die 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.

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.
- 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 (oder eine Regelung nach § 11 der Satzung - „Ausnahmen und Befreiungen“- zu treffen).
- weitere Steuerungsmöglichkeit besteht 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 hinsichtl. der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a Landeswassergesetz, dass Wasser, 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). Voraussichtl. soll dieses Recht nicht mehr zum Tragen kommen. Solange es noch besteht, müssten stations- und leitungsgefährdende Einrichtungen ober- und unterirdischer Art unterbleiben, der belastete Streifen ist von Bebauung und sonstigen Hindernissen freizuhalten.

Für das südöstlich gelegene Grundstück mit Parzellen-Nr. 843 wird nach der jetzigen Vorhabenskonzeption eine Erschließung über die bisher städtische Wegeparzelle Nr. 1234 nicht mehr gewährleistet sein, sondern eine Veräußerung des südlichen Wegeastes an den Vorhabenträger und anschl. Überbauung erfolgen. Somit ist für das dann „gefangene“ Nachbargrundstück 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 Textlicher Festsetzung Ziff. 4.2. Die entsprechenden Regelungen sind vom Vorhabenträger mit dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks zu vereinbaren. Das GFLR dient gleichzeitig als Notwegerecht für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

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

Das hier geplante Projekt liegt in einem Bereich, der bereits mehrfach umgestaltet wurde und bis auf kleine Restflächen schon versiegelt ist. Auf der Fläche zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ am östl. Plangebietsrand ist der dortige Gehölzbestand zu erhalten, extensiv zu entwickeln und zu pflegen. Während der Bauphase sind alle im Umfeld zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Faktisch wird kaum noch ein zusätzlicher Eingriff erfolgen, Baurecht besteht –bis auf die jetzigen Anpassungen- auf Basis der 5. Änderung bereits. Eine Ausgleichsermittlung und das Erbringen von Kompensationsmaßnahmen entfällt somit.

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 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.

Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenbewirtschaftung und auch des Klimaschutzes ist die Umorganisation von bestehenden Bauflächen, zumal in innerstädtischer Lage, einer Neuausweisung von Flächen vorzuziehen. Weitergehende Klimaschutzbelange, wie Nutzung regenerativer Energiequellen, Energieeffizienz oder auch Artenauswahl bei der gärtnerischen Gestaltung von Freiflächen, werden vom Träger bei der Vorhabensausführung eingestellt.

Das Ergebnis der Stufe I der Artenschutzvorprüfung lautet, in Anlehnung an die gemeinsame Handlungsempfehlung NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010: Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt oder zu erwarten, aber das Vorhaben zeigt keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten.

Die durchgeführten Recherchen wurden durch eine örtliche Inaugenscheinnahme des Plangebietes flankiert, welche jedoch kein abweichendes Ergebnis lieferte.

Bei der baurechtlichen Vorhabens-Zulassung (nach BauO NRW) ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen nochmals zu befragen, ob dieser neue Erkenntnisse darüber vorliegen, dass ein Bauvorhaben gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen würde (z.B. nachträgliches Auftreten von Arten). Bestätigt die Untere Landschaftsbehörde das Vorliegen neuer Erkenntnisse, so ist diese im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Bei der Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abriss von leerstehenden Gebäuden ist gemäß obiger Handlungsempfehlung die Untere Landschaftsbehörde in jedem Fall zu beteiligen.

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 Erdingriffen 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 von Leitungsverläufen, Statik, Brandschutz-Auflagen, Stellplatznachweis, bauordnungsrechtliche Abstandsflächen bzw. Baulasten, sind in der sich noch anschließenden Bauausführungsplanung bzw. im Genehmigungsverfahren zu beachten.

Stand: Nov. 2011

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 6. Änd 29d \ Begr 6. Änd 29d