Stadt Bad Münstereifel

**Kreis Euskirchen
Regierungsbezirk Köln**

**Bebauungsplan Nr. 80a
„Ergänzungsstandort Nahversorgung“
im Bereich Flaches Feld**

2. Änderung

Textliche Festsetzungen

(Änderungen/Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung werden fett und kursiv dargestellt)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet – Ergänzungsstandort Nahversorgung – (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Im Sondergebiet ist zur näheren Definition der Eigenart der zulässigen Betriebe eine Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von 0,312 zwingend einzuhalten.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche, als Obergrenze, je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte Fläche eines Baugrundstücks, die innerhalb des Sondergebiets gelegen ist, unabhängig davon, ob die Fläche überbaubar ist oder nicht.

Hinweis:

Auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine anrechenbare Gesamtgrundstücksfläche von rd. 13.155 qm ermittelt.

Die Verkaufsflächen-Verhältniszahl wurde für das Sondergebiet auf 0.312 festgelegt. D.h. es ist eine maximale Verkaufsfläche von 4.100 qm im Plangebiet zulässig.

1.1.2 Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsflächen-Verhältniszahl von 0,312 sind folgende Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

a. großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Sortiment - 0,289 (entspricht bezogen auf das gesamte Sondergebiet einer maximalen Verkaufsfläche von 3.800 qm).

b. kleinflächige Ladeneinheiten mit Sortimenten des ergänzenden Bedarfs (vgl. Absatz 1.4) - 0,023 (entspricht in etwa einer Größe von 300 qm).

1.2 Sonstige untergeordnete Nutzungen, die dem Gebiet dienen (z.B. Geldautomat, Poststelle).

1.3 Als nahversorgungsrelevant im Sinne dieser Festsetzung gelten folgende Sortimente: Nahrungsmittel, Getränke sowie Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11), Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9). Definiert im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008 und der „Bad Münstereifeler Liste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“.

1.4 Als Sortimente des ergänzenden Bedarfs im Sinne dieser Festsetzung gelten folgende Sortimente: Nahrungsmittel, Getränke sowie Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11), Blumen, Pflanzen (WZ-Nr. 47.76.1), Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 47.67.1), Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (WZ-Nr. 47.67.2). Definiert im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008 und der „Bad Münstereifeler Liste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“.

1.5 Einzelhandel mit dem Kernsortiment Drogeriewaren (Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9), ist nicht zulässig.

1.6 Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte, den Kunden zugängliche Fläche eines Betriebs, einschließlich der Kassen- sowie der Pack- und Entsorgungszone, des Windfangs und der Thekenbereiche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören die Einkaufswagenboxen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Anlieferungszone und Feuerwehzufahrt bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

2.2 Abstandflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt die Tiefe der Abstandflächen im Sondergebiet gegenüber der Grundstücksgrenze des nördlich angrenzenden Gewerbegebiet 0,25 H, mindestens jedoch 3 m.

3.0 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abweichungen von den durch Nutzungsgrenze („Knödellinie“) unterteilten Baufeldern sind bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig.

4.0 Bauweise

Für das **SO** ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz, dass Gebäude mit einer Länge > 50 m zulässig sind.

5.0 Stellplätze und Garagen

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze, Garagen und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.0 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Innerhalb „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Heckenpflanzung aus standortheimischen Gehölzen vorzunehmen. Unterbrechungen für Notausgänge sind zulässig, wenn in diesen Bereichen eine Fassadenbegrünung erfolgt.

Für die Fassadenbegrünung schnellwachsende Kletterpflanzen mit entsprechender Rankhilfe zu verwenden. Dabei ist je nach Pflanzenart pro 2-5 lfm. eine Pflanze zu setzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 3 Jahre.

6.2 Die Freiflächen innerhalb des Sondergebietes sind gärtnerisch zu gestalten und mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzenliste zu bepflanzen.

- 6.3 Je angefangene 8 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, 2 x v., Stammumfang 14-16 cm) der Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Die Bäume sind zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Die Größe der Pflanzinseln ist mit ½ Parkplatz je Baum zu realisieren. Für die Stellplatzbepflanzung werden Hainbuche, Spitzahorn (in Sorten), Feldahorn, Vogelbeere und Mehlbeere empfohlen.

7.0 **Externe Kompensationsmaßnahmen**

Das Kompensationsdefizit von 4.906 Biotopwertpunkten wird im Bereich Eschweiler Tal über das Ökokonto der Stadt Bad Münstereifel ausgeglichen.

Die Maßnahme wurde bereits auf der Forstbetriebsfläche Abt. 359 D 3 im NSG/FFH Eschweiler Tal und Kalkkuppen ausgeführt. Es handelte sich um einen Fichtenbestand, der im Jahr 2014 im Alter von 45 Jahren abgeräumt wurde. Im Anschluss wurden im Januar 2015 200 Stück Traubeneichen in der Qualität 60-80 cm, in 8 Horsten zu je 25 Stück gepflanzt. Das Entwicklungsziel ist ein standortgerechter heimischer Laubholzbestand entsprechend dem Konzept Ökokontoflächen von Prof. Schumacher, Dengel, Seifert. Als Anwachshilfe dient ein Robinienstab je Jungpflanz außerdem wurde ein Fe geschutznetz als Schutz vor Wildverbiss angebracht. In den Zwischenräumen der Anpflanzung sind Laubgehölze, Füll- und Treibhölzer aus der natürlichen mit Sukzession angelegt.

Pflanzliste (Auswahl):

Bäume

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagussylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Winterlinde (*Tiliacordata*)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Mehlbeere (Sorbus aria)

Sträucher

Haselnuß (*Corylus avellana*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißer Hartriegel (*Cornus alba*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Faulbaum (*Fragula alnus*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Kupfer Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

1.0 **Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

2.0 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

3.0 Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

4.0 Bodenschutz / Altlasten

Für einen Teilbereich des Plangebietes, d.h. für das Grundstück Gemarkung Münstereifel, Flur 1, Flurstück 3993, liegt gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) eine nachrichtliche Eintragung unter der Kataster-Nr. 5406/167 (ehemalige Bauhofbetriebstankstelle) vor.

In den Schadensbereichen im Bereich der ehemaligen Tankstelle und im Bereich des Öllagers (vgl. Lageplan mit Untersuchungspunkten aus dem Gutachten "Ergänzende Untersuchungen Altlastenerkundung Bauhof Bad Münstereifel" der Ingenieurgesellschaft Spitzlei&Jossen, Siegburg, vom 08.04.2012, Zeichnung Nr. 22120906-GU002) ist aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über Bodenbelastungen im Zuge der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser in den Untergrund eindringt.

Nachfolgend sind dann im Schadensbereich an der ehemaligen Tankstelle die geplanten Stellplätze dauerhaft wasserundurchlässig zu errichten. Im Schadensbereich am Öllager ist ebenfalls eine dauerhafte Versiegelung herzustellen.

Alle Baumaßnahmen im Bereich der Schadensbereiche gutachterlich zu begleiten. Im Rahmen dieser gutachterlichen Begleitung ist vor Beginn von Baumaßnahmen in den Schadensbereichen ein entsprechendes Maßnahmenkonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) zur Zustimmung vorzulegen. Eingriffe in den Boden in den Schadensbereichen sind erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde zu dem vorgelegten Maßnahmenkonzept zulässig.

5.0 Abfallwirtschaft

Die gewerblichen Siedlungsabfälle sind unter Beachtung der Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV), der Abfallsatzung der Stadt Bad Münstereifel, und der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Euskirchen mit dem Ziel der Verwertung bereits an der Anfallstelle getrennt zu erfassen und getrennt von Abfällen zur Beseitigung zu entsorgen.

6.0 DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, die Bad Münstereifeler Liste (März 2015) im Rückgriff auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.

Sie werden beim Amt für Planung und Bauen der Stadt Bad Münstereifel, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

7.0 Artenschutz

Die Prüfung von Verbotstatbeständen (Artenschutzrechtliche Prüfung) kommt zum Ergebnis, dass nicht ausgeschlossen werden kann das geschützte Arten von dem Vorhaben beeinträchtigt werden.

Vermeidungsmaßnahmen, die geeignet sind die Beeinträchtigungen zu verhindern sind:

- **Bauzeitenbeschränkung.**

Die Baufeldfreimachung soll in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen. Unter der Bauvorbereitung wird die Bereitstellung der Fläche für die anschließende Bauphase verstanden, also ein Entfernen vorhandener, störender Vegetation und der Abbruch der vorhandenen Gebäude.

- Es ist darauf zu achten, den Bereich um den Bahndamm, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt, möglichst wenig durch die Bautätigkeiten zu stören bzw. nach Vollendung der Planung zur neuen Nutzung ausreichend abzuschirmen. Wenn möglich sollte aus ähnlichen Gründen und zum Schutz der angestammten Vogelarten die Nadelbaumreihe am hinteren Ende der Wiese erhalten, und wenn möglich mit der angestrebten Bepflanzung zu den neuen Baukörper geschützt werden.

- **Lichtquellen sind insektenfreundlich auszuwählen.**

Daher ist zu beachten:

- Nur Lampen mit einem UV (ultraviolett)-armen bzw. UV-freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampflampen, Natrium-Xenon-Lampe, Lampen mit UV-Filter) einsetzen.
- Beleuchtungskörper mit geringer Hitzeentwicklung bzw. geringer Oberflächentemperatur einsetzen.
- Beleuchtung nicht direkt vor reflektierenden Flächen (Fassaden, Werbetafeln) installieren.
- Nur solche Beleuchtungen einsetzen, die konstruktionsbedingt eine gerichtete Lichtabgabe erlauben und nicht nach allen Seiten hin abstrahlen z.B. Straßenleuchten mit Prismatechnik.
- Prüfen, ob die Beleuchtungsintervalle z.B. durch Abschaltung in der zweiten Nachthälfte, verkürzt werden können.

8.0 Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensation für den Abbruch der alten Gebäude sind an den Neubauten 2 Nistkästen für den Hausrotschwanz (Halbhöhle, erhältlich z.B. bei Schwegler oder Baumarkt) anzubringen.

Die fachgerechte Anbringung ist gutachterlich zu überprüfen und die Abnahme der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen per Fotobeleg mitzuteilen.

9.0 **Bahnstrecke (RB 23 Bad Münstereifel-Bonn)**

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West weist auf folgendes hin:

- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
- Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine Plan festgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe von DB-Anlagen, ist die DB AG durch aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen zu beteiligen.