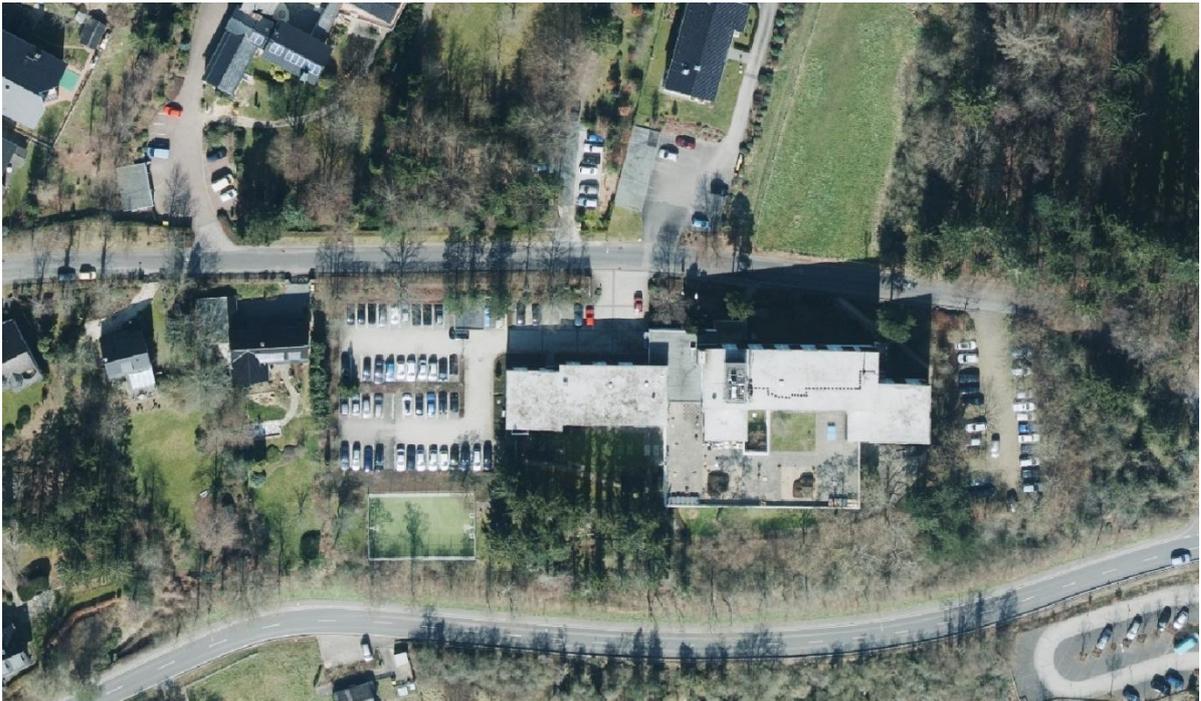


# STADT BAD MÜNSTEREIFEL

KREIS EUSKIRCHEN  
REGIERUNGSBEZIRK KÖLN

## Bebauungsplan Nr. 10, Kurhausgebiet“ im Bereich Willy-Brandt-Straße 3 bis 7



**ENTWURF** Juni 2019

**7. Änderung**  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

**Begründung**

## Inhalt

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Verfahren .....</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtsgrundlagen.....	2
1.2	Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.....	2
<b>2.0</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
3.2	Regionalplan .....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	4
3.4	Bebauungsplan .....	5
<b>4.0</b>	<b>Geplante 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 .....</b>	<b>5</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	6
4.4	Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	6
4.5	Nebenanlagen .....	6
<b>5.0</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>6</b>
<b>6.0</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>7</b>
6.1	Umweltauswirkungen .....	7
6.2	Artenschutz .....	7
<b>7.0</b>	<b>Kennzeichnung.....</b>	<b>7</b>
<b>8.0</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>7</b>
8.1	Kampfmittelbeseitigung .....	7
8.2	Bodendenkmalpflege.....	8
8.3	Artenschutz .....	8
<b>9.0</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>8</b>

# Begründung

## 1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes / Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 11991 S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017 (GV. NRW S. 1005) und das Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 16.07.2016 (GV. NRW 2016 S. 559) jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

### 1.2 Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Das Änderungsverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m<sup>2</sup>),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

Das Vorhaben ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Der Änderungsbereich ist heute als -Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kuraufenthalt“- festgesetzt. Mit der Umnutzung der baulichen Anlagen (ehemaliges Schulungsheim der AXA-Akademie) ist lediglich eine Nutzungsänderung geplant, dem die Sondergebietsfestsetzung entgegensteht. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht erreicht. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt rd. 10.570 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 können maximal 4.200 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelt werden.

Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Das beschleunigte Verfahren soll nach dem Willen des Gesetzgebers gerade solche Vorhaben erleichtern, die z.B. den Zielen der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Innenentwicklung dienen. Es gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange und die artenschutzrechtlichen Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Wege der Berichtigung soll für das Plangebiet im Flächennutzungsplan zukünftig „Gemischte Baufläche (MI)“ dargestellt werden.

## **2.0 Anlass und Ziele der Planung**

1974 wurde in der Willy-Brandt-Straße Nr. 3-7 der Neubau eines Schulungsheimes und Herrichtung eines Besucherparkplatzes der damaligen Colonia Versicherungs AG genehmigt. Nach der Fusion bzw. Umfirmierung wurde bis Januar 2017 das Schulungsheim durch die AXA Konzern AG betrieben. Seitdem steht das Gebäude leer.

Ein nachhaltiger Kaufinteressent möchte das Gebäude nach einem Umbau als Hotel nutzen. Die jetzigen 87 Schlafräume der Tagungsgäste in den oberen Etagen sollen auch zukünftig als Hotelzimmer genutzt werden. Im Bereich des Eingangs/Empfang ist eine Lobby mit Hotelbar geplant. Eine derzeit vorhandene Kegelbahn im Untergeschoss soll in einen Spa- und Wellnessbereich umgebaut werden. Die Seminarräume im Untergeschoss sollen auch zukünftig als Seminarräume genutzt werden. Durch den Hotelbetrieb könnten nach einer ersten Einschätzung des Investors ca. 50-70 neue Arbeitsplätze in Münstereifel entstehen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel ist die Fläche als Sonderbaufläche „Kur“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Kurhausgebiet“ setzt fest, dass nur Einrichtungen für den befristeten Kuraufenthalt zulässig sind. Eine Nutzung als Hotel ist somit derzeit nicht genehmigungsfähig. Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben zu begrüßen. Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Festsetzungen Sondergebiet Kurhausgebiet/Kur sind in den letzten Jahren nicht gefunden worden, wohingegen auf dem Sektor Hotelansiedelung durchaus Entwicklungspotential besteht.

Die angestrebte Hotelnutzung ist aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Grundlagen (Sondergebiet SO-Kur) nicht zulässig. Um das Objekt nun wieder einer städtebaulich sinnvollen und geordneten Nutzung zuführen zu können, ist die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderlich.

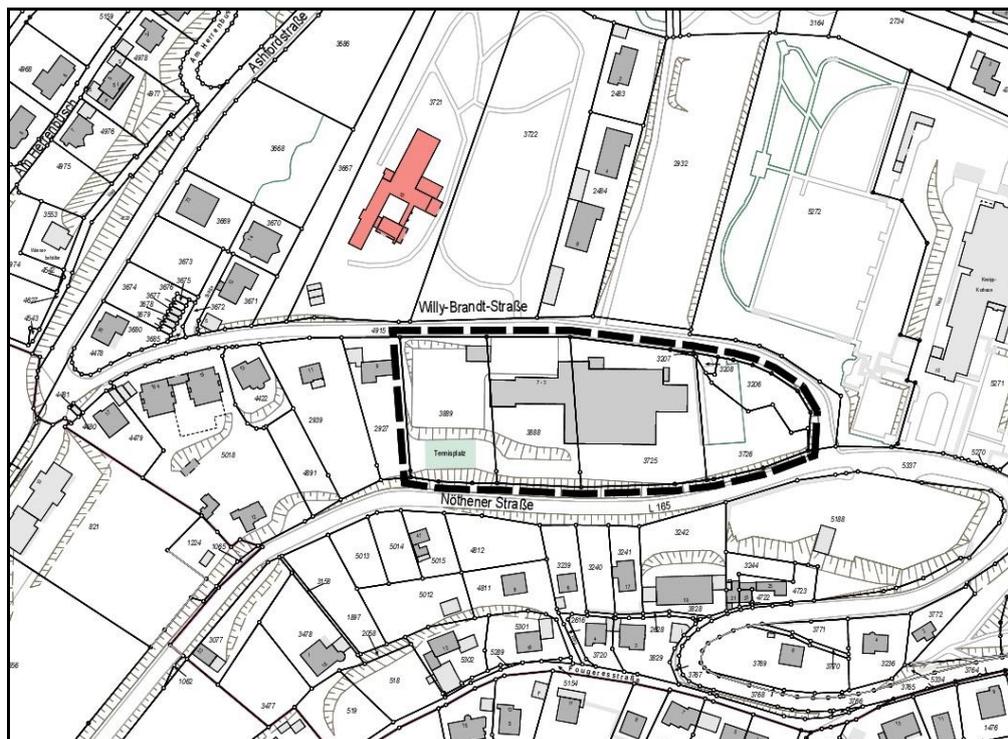
## **3.0 Rahmenbedingungen**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Münstereifel, Flur 1 Nr. 3206, 3207, 3208, 3725, 3726, 3888 und 3889 mit einer Gesamtfläche von rd. 10.570 m<sup>2</sup>.

Es handelt sich um das Gelände der ehemaligen AXA-Akademie. Das leerstehende dreigeschossige Gebäude liegt oberhalb der Kurstadt Bad Münstereifel. Auf dem Gelände befinden sich zudem ein vielseitig nutzbarer Sportplatz und Parkplätze mit 65 Stellplätzen.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



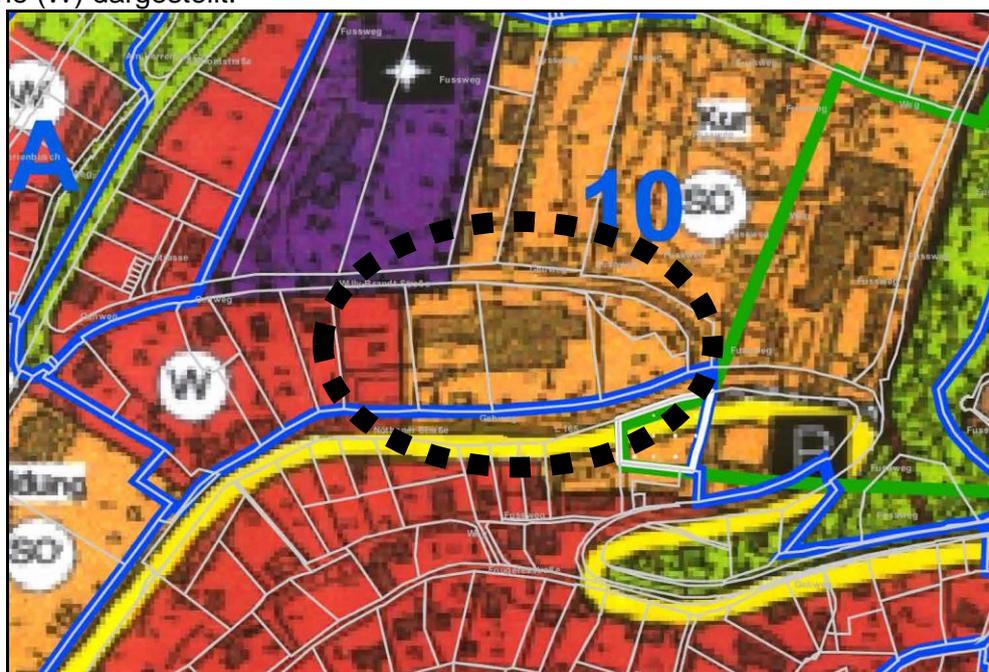
Übersicht, genordet/ohne Maßstab  
 Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

### 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen stellt die Kernstadt Bad Münstereifel einschließlich des Änderungsbereiches als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel stellt für den Änderungsbereich überwiegend ein SO-Gebiet „Kur“ dar. Der überwiegende Teil des Grundstücks Nr. 3889 ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

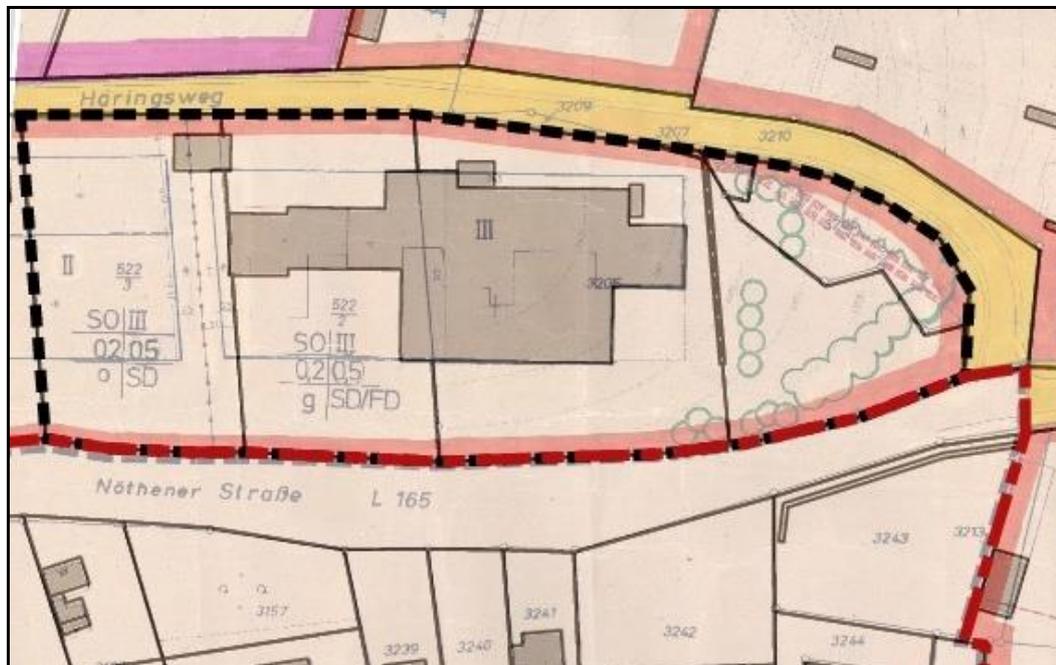


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel, genordet/ohne Maßstab  
 genordert / ohne Maßstab

### 3.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Kurhausgebiet“ setzt für den Bereich der 7. Änderung Sondergebiet „Kuraufenthalt“ fest. Zulässig sind nur Einrichtungen für den befristeten Kuraufenthalt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 10 „Kurhausgebiet“ mit Abgrenzung des Änderungsbereiches  
genordert / ohne Maßstab

## 4.0 Geplante 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation im Änderungsbereich und der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen sowie, Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind werden ausgeschlossen.

Ebenso werden die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss der Nutzungen sollen durch Lärm, Gerüche und erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingte negative Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen vermieden werden.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind in der Regel städtebauliche Negativwirkungen (Lärmbelastigungen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes) verbunden. Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass sich derartige Betriebe innerhalb des Plangebietes ansiedeln und damit die angestrebte Zielsetzung der Planung möglicherweise verhindern würde.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt; damit werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von GRZ 0,6 für Mischgebiete unterschritten. Gegenüber der bisher zulässigen GRZ von 0,2 wird jedoch die Ausnutzbarkeit des Geländes erhöht. Dies ist insbesondere im Hinblick auf den Stellplatzbedarf und die bereits vorhandenen Nutzung erforderlich und städtebaulich vertretbar.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen dreigeschossigen Bauweise. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Mischgebiet werden ausgeschöpft.

Gemäß den Bestimmungen der BauNVO (§ 19 Abs. 4 BauNVO) kann zudem die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise (g) wird beibehalten, da die vorhandene Bebauung heute bereits die geschlossene Bauweise erfordert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es wird ein zusammenhängendes Baufeld ausgewiesen.

#### **4.4 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Offene Stellplätze und unterirdisch angelegte Gemeinschaftsgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Damit soll verhindert werden, dass oberirdisch großflächig überdachte Anlagen mit der Wirkung hochbaulicher Anlagen entstehen, die sich gestalterisch nicht in das Plangebiet, sowie in den umgebenden Bestand einfügen. Durch die Zulässigkeit von Tiefgaragen können zusätzlich Stellplätze für den ruhenden Verkehr im Plangebiet städtebaulich verträglich realisiert werden.

#### **4.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen die der infrastrukturellen Versorgung des Gebietes dienen -z.B. Trafokompaktstationen etc.- sind, abhängig auch von technisch bedingten Standortanforderungen, generell im Plangebiet zulässig.

### **5.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Willy-Brandt-Straße sichergestellt.

Der Standort ist vollständig erschlossen, so dass auch die technische Ver- und Entsorgung und die Entwässerung sichergestellt sind.

## **6.0 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Umweltauswirkungen**

Eine Umweltprüfung / Umweltbericht wird nicht erstellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kurhausgebiet“ soll eine Nutzungsänderung ermöglicht werden, d.h. eine Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen als Hotel, so dass die Planung voraussichtlich – nach derzeitigem Kenntnisstand – keine Auswirkungen auf die Umwelt haben wird.

### **6.2 Artenschutz**

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 lediglich eine Nutzungsänderung vorbereitet wird, kann eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG weitgehend ausgeschlossen werden.

In dem vorhandenen Baum-/Gehölzbestand können Quartiere von Fledermäusen und Nistplätze von Vögeln vorhanden sein. Bei der Entfernung von Bäumen ist daher eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen.

## **7.0 Kennzeichnung**

Die Gemarkung Münstereifel 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 in der Untergrundklasse „R“ (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

## **8.0 Hinweise**

### **8.1 Kampfmittelbeseitigung**

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

## **8.2 Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 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.

## **8.3 Artenschutz**

Vor Beginn von Abbruch- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind.

Sollten die Bestandsgebäude im Dachbereich saniert / umgebaut werden, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich gebäudebewohnender Arten durchzuführen.

Sollte im Sinne des geänderten Konzeptes der Außenbereich überplant werden und größere Bäume im Außenbereich entfernt werden müssen, ist ebenfalls eine ASP durchzuführen.

## **9.0 Kosten**

Der Stadt Bad Münstereifel entstehen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung – bis auf den Verwaltungsaufwand - keine weiteren Kosten. Diese werden vom Antragsteller getragen.

Euskirchen, 21. Juni 2019

Planungsbüro

Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath