

STADT BAD MÜNSTEREIFEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 90 „NEUBAU ZIMMEREI-OUTLET-STORE, Bad Münstereifel“
BEGRÜNDUNG – Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	3
2.	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung sowie Planerfordernis.....	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2.2.	Planerfordernis	3
3.	Verfahren.....	5
4.	Planungsvorgaben	5
4.1.	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	5
4.2.	Sanierungssatzung.....	5
4.3.	Gestaltungssatzung.....	5
4.4.	Bestand.....	6
4.5.	Erschließung	6
4.6.	Planungsalternativen	6
5.	Entwurf „Neubau Zimmerei-Outlet-Store“ (Stand: Februar 2019).....	6
6.	Begründung der Planinhalte.....	8
6.1.	Kerngebiet.....	8
6.2.	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ)	8
6.3.	Höhe baulicher Anlagen	8
6.4.	Bauweise.....	9
6.5.	Überbaubare Grundstücksfläche	9
6.6.	Öffentliche Verkehrsfläche.....	9
6.7.	Öffentliche Grünfläche.....	10
6.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	10
6.9.	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
6.10.	Leistungsrechte zugunsten eines Versorgungsträgers	11
6.11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
6.12.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
6.12.1.	Dachform.....	11
6.12.2.	Baukörpergliederung	12
6.12.3.	Fassadenmaterial und Farbe	12
6.12.4.	Werbeanlagen	12
6.12.5.	Geländeangleichungen.....	13
6.12.6.	Einfriedungen	13
7.	Hinweise.....	13
7.1.	Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern...	13
7.2.	Erdbebengefährdung.....	13
7.3.	Baugrund.....	13
7.4.	Landesstraße L194.....	14
7.5.	Flugplatz Nörvenich.....	14
7.6.	Bergwerksfeld „Servatius“.....	14
7.7.	Kampfmittel	14

8.	Städtebauliche Auswirkungen	14
8.1.	Stadteingang	14
8.2.	Zentraler Versorgungsbereich	15
8.3.	Verkehr.....	15
8.4.	Umweltbelange.....	15
8.4.1.	Artenschutz	15
8.4.2.	Schalltechnische Untersuchung.....	16
8.4.3.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	16
9.	Kosten	16

Stand: **Satzungsbeschluss, März 2020,**
mit Fortschreibung sowie redaktionellen Änderungen/Ergänzungen nach Offenlage in fett und kursiv bzw. durchgestrichen dargestellt.

Begründung, Stand: Satzungsbeschluss März 2020,
mit Fortschreibung sowie redaktionellen Änderungen/Ergänzungen nach Offenlage in fett und kursiv bzw. durchgestrichen dargestellt.

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 90 „NEUBAU ZIMMEREI-OUTLET-STORE, Bad Münstereifel“ liegt südlich der Innenstadt von Bad Münstereifel außerhalb der Stadtumweh- rung und befindet sich am südlichen Stadteingang. Derzeit wird das Plangebiet als Parkplatz (unbefestigte Oberfläche) genutzt und liegt zwischen der Trierer Straße (L165) und der L194. Im Norden grenzt ein schmales städtisches Grundstück an.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 „NEUBAU ZIMMEREI-OUTLET-STORE, Bad Münstereifel“:

- Gemarkung: Münstereifel, Flur: 6, Flurstücksnummer: 1451
- Gemarkung: Münstereifel, Flur: 6, Flurstücksnummer 1457, 1460 (Teilfläche Trierer Straße), 1461, 1479, 1480 (teilweise), 1483.

Das Baugebiet ist im Mittel zwischen rd. 18,00 m und 20,00 m breit und rd. 125 m lang.

Das Grundstück weist über die gesamte Länge einen Höhenunterschied von rd. 2,00 m auf. Zur L194 ist eine Böschung vorhanden (außerhalb des Plangebiets); der Höhenunterschied beträgt bis zu 4,00 m.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

2. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung sowie Planerfordernis

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Unternehmen „Bad Münstereifel Real Estate 2 GmbH & Co. KG“ beabsichtigt, auf den Flächen der ehemaligen Zimmerei an der Trierer Straße ein Einzelhandelsvorhaben mit zen- trenrelevantem Sortiment zu errichten, dass das vorhanden Angebot des City Outlet mit gro- ßen Markennamen ergänzen soll. Die überwiegend 1-geschossige Bebauung schafft Ver- kaufsflächen (zuzüglich Nebenflächen) von insgesamt rd. 1.200 qm.

Die Stadt Bad Münstereifel schafft durch die 31. Änderung des Flächennutzungsplans „NEUBAU ZIMMEREI-OUTLET-STORE“ sowie durch die Erweiterung des zentralen Versor- gungsbereichs im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts die notwendigen Planungsvoraussetzungen, um das Vorhaben durch einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

2.2. Planerfordernis

Der Standort „Zimmerei“ liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29d „Südliche Vorstadt“. Der Bebauungsplan setzt größtenteils eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ fest. Des Weiteren ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie zur Trierer Straße Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen (15 Baum- standorte) festgesetzt.

Das Vorhaben „NEUBAU ZIMMEREI-OUTLET-STORE, Bad Münstereifel“ widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Durch die Neuaufstellung des Bau- ungsplanes Nr. 90 „NEUBAU ZIMMEREI-OUTLET-STORE, Bad Münstereifel“ ~~seht~~ **wird** der Bereich überplant ~~werden~~. Das neu **geschaffene** ~~zu-schaffende~~ Planungsrecht ersetzt ~~dann~~ den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Teilbereich. Die Bereiche des Bau-

Begründung, Stand: Satzungsbeschluss März 2020,

mit Fortschreibung sowie redaktionellen Änderungen/Ergänzungen nach Offenlage in fett und kursiv bzw. durchgestrichen dargestellt.

ungsplans Nr. 29d, welche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 liegen, sind von den Änderungen unberührt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 90 „NEUBAU ZIMMEREI-OUTLET-STORE, Bad Münstereifel“ liegt:

- im Geltungsbereich der Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes in der Kernstadt Bad Münstereifel (Sanierungssatzung), in Kraft getreten am 07.05.2010 und
- (zum Teil) im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, Gebiet II der Stadt Bad Münstereifel.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 90 „NEUBAU ZIMMEREI-OUTLET-STORE, Bad Münstereifel“ **wurde** ~~wird~~ im Normalverfahren mit zweistufiger Beteiligung durchgeführt.

Die notwendige Flächennutzungsplanänderung **wurde** ~~wird~~ im Parallelverfahren durchgeführt.

4. Planungsvorgaben

4.1. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Wie im Kapitel 2.2 dargestellt, liegt das Plangebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29d „Südliche Vorstadt“. Der Bebauungsplan trifft zusammenfassend folgende Festsetzungen:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage,
- Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen sowie
- für den Bereich der Trierer Straße eine öffentliche Verkehrsfläche.

4.2. Sanierungssatzung

Die mit einer Baumaßnahme im Sanierungsgebiet beabsichtigte Nutzung muss gemäß § 2 Absatz 3 der Satzung nicht nur öffentlich-rechtlich genehmigungsfähig sein, sie muss auch die weitergehenden Ziele der Sanierung an Nutzungsverträglichkeit, Einfügung in das historische Stadtbild, Anforderungen an die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Münstereifel und Sozialverträglichkeit im Stadtgefüge erfüllen.

4.3. Gestaltungssatzung

Für die Kernstadt von Bad Münstereifel und die angrenzenden Baugebietsflächen besteht eine Gestaltungssatzung vom 19.03.1986. In der Gestaltungssatzung werden zwei Gebiete definiert. Beim Gebiet I handelt es sich um die Kernstadt mit Mauerring und Grabenzone. Das Gebiet II beinhaltet die angrenzenden Baugebietsflächen in der Kernstadt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt (zum Teil) innerhalb des Gebietes II.

Gemäß § 2 der Gestaltungssatzung ist die Satzung anzuwenden bei allen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, Bau- und Kunstdenkmälern, Ehren- und Erinnerungsmalen, Wegekreuzen, Straßen- und Platzanlagen, bei baulichen Neuanlagen und Wiederaufbauten sowie bei der Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

Das geplante Vorhaben fällt unter die baulichen Neuanlagen. Die Gestaltungssatzung sieht für bauliche Neuanlagen im Gebiet II vom Sattel-, Walm- und Mansarddach abgeleitete Dachformen vor.

Begründung, Stand: Satzungsbeschluss März 2020,

mit Fortschreibung sowie redaktionellen Änderungen/Ergänzungen nach Offenlage in fett und kursiv bzw. durchgestrichen dargestellt.

Für das geplante Vorhaben **wurden** ~~were~~ die Regelungen der Gestaltungssatzung modifiziert (siehe 6.12).

4.4. Bestand

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 90 „NEUBAU ZIMMEREI-OUTLET-STORE, Bad Münstereifel“ werden als ebenerdige öffentliche Parkfläche ohne befestigte Oberfläche genutzt. In Richtung der Landesstraße L194 befindet sich ein begrünter Wall (Höhe max. 4 m, außerhalb des Plangebietes). Die L194 liegt in Hochlage. Entlang der Trierer Straße stehen im Bereich der heutigen Stellplatzflächen mehrere Bäume bzw. Sträucher. Nördlich angrenzend befindet sich eine Seniorenwohnanlage mit einer Restaurant-/Cafénutzung im Erdgeschoss bzw. ein schmales unbebautes, städtisches Grundstück (Flurstück 1479). Südlich angrenzend an das Plangebiet mündet die Trierer Straße auf einen Kreisverkehr mit der L194.

Hier befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Ruhebänk und Bildstock. Das 3-geschossige Kopfgebäude überbaut zu geringen Teilen die öffentliche Grünfläche (Flurstück 1483).

Im näheren Umfeld befinden sich eine Haupt- und Realschule im Schulzentrum sowie ein Gymnasium.

4.5. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch die „Trierer Straße“ – innerörtliche Teilstrecke der L165 – und die freie Straße der L194 vorhanden.

4.6. Planungsalternativen

Der Entwurf des Vorhabens „Neue Zimmerei-City Outlet“ (Stand: August 2015) sah die Errichtung von max. 1.700 qm Gewerbeflächen einschließlich Nebenflächen vor.

Es waren grundsätzlich drei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss für eine Wohnung im südlichen Bereich mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 12 m (Staffelgeschoss 15 m) geplant. Die notwendigen Stellplätze sollten abgelöst und auf dem Parkplatz Eifelbad hergestellt werden.

Vor der Nordfassade waren Flächen für die Anlieferung geplant.

5. Entwurf „Neubau Zimmerei-Outlet-Store“ (Stand: Februar 2019)

Der Entwurf des Vorhabens „Neue Zimmerei-City Outlet“ sieht die Errichtung von max. 1.200 qm Verkaufsflächen einschließlich Nebenflächen vor. Ursprünglich geplant *waren* vier ähnlich große Ladeneinheiten, deren Belegung die vorhandene Mischung des City Outlets mit großen Markennamen sinnvoll ergänzen soll. Nach derzeitigem Stand soll die Anzahl und Aufteilung der Ladeneinheiten jedoch zur flexiblen Gestaltung der Fläche offen gehalten werden.

Die Verkaufsflächen im Erdgeschoss sind zur Trierer Straße und an den Stirnseiten großflächig, bodentief verglast. Im Erdgeschoss sind neben den Verkaufsflächen Sozialräume, Lager und Toiletten geplant.

Der Neubau ist grundsätzlich eingeschossig mit einer dreigeschossigen Akzentuierung am südlichen Kopf, der maximal 1,50 m über die öffentliche Grünfläche auskragen kann. Im 1. Obergeschoss befinden sich weitere Verkaufsflächen, im obersten Geschoss Büroflächen. Die Dachfläche oberhalb der erdgeschossigen Ladenzone wird als Parkdeck mit 34 Stellplät-

zen als Dauerparkplätze (Mitarbeiterstellplätze) genutzt. Weitere notwendige Stellplätze (Kundenstellplätze) sollen abgelöst und auf dem Parkplatz Eifelbad hergestellt werden.

Die Zufahrt bzw. der Zugang zum Parkdeck mit einer Treppenanlage und Aufzug liegt vor der Nordfassade. Hier findet auch die Anlieferung statt.

Der Baukörper hält den vom Landesbetrieb Straßen festgelegten minimalen Abstand der Baugrenzen zum für den KFZ-Verkehr bestimmten befestigten Fahrbahnrand der L194 von 10 m ein. Dadurch variiert die Gebäudebreite von Süden nach Norden von ca. 10,0 m auf ca. 14,0 m. Zur Trierer Straße entstehen durch eine geknickte Fassade mindestens 3 m breite Vorzonen vor den bodentief verglasten Ladeneinheiten. Das Parkdeck sowie das Kopfgelände springen im Vergleich zum Erdgeschoss vor und überdachen die Vorzonen so in Teilen. Die Höhe der Brüstung des Parkdecks variieren auf der gesamten Gebäudelänge.

Die Gebäudehöhe passt sich dem vorhandenen Geländeverlauf an. Die Erdgeschosse der Ladeneinheiten verspringen jeweils um ca. 50 cm, so dass ein niveaugleicher Zugang mit dem Gehweg entlang der Trierer Straße hergestellt werden kann.

Innerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgas-Versorgung vorhanden. Schmutz- und Niederschlagswasser sollen in die Kanalisation eingeleitet werden.

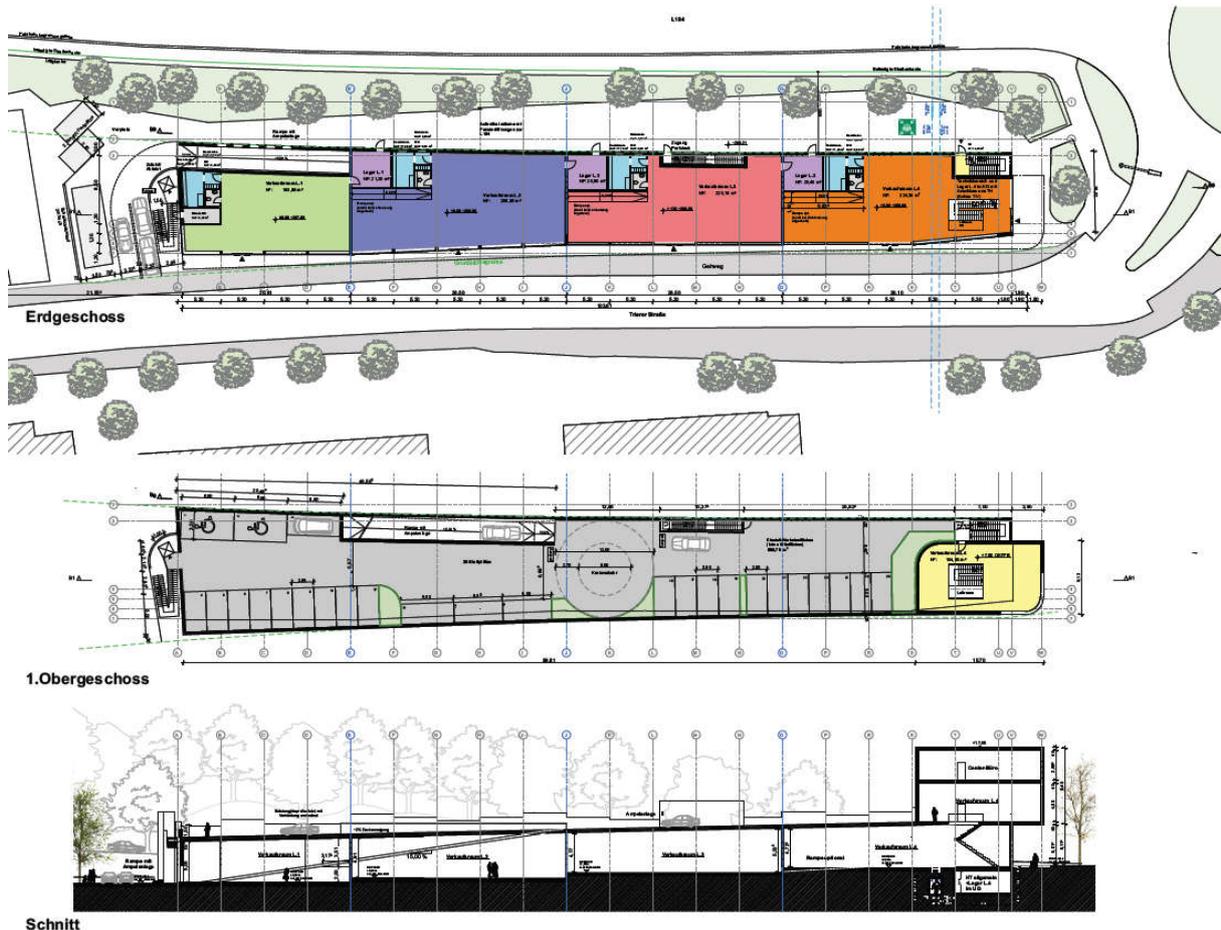


Abb. 01: Entwurf „Neubau Zimmerei-Outlet-Store“
(Bettina Noesser Reinulf Padberg Architekten GmbH, Stand: 27.11.2018)

Begründung, Stand: Satzungsbeschluss März 2020,
mit Fortschreibung sowie redaktionellen Änderungen/Ergänzungen nach Offenlage in fett und kursiv bzw. durchgestrichen dargestellt.

6. Begründung der Planinhalte

6.1. Kerngebiet

Das Plangebiet wird mit Ausnahme öffentlicher Verkehrs- bzw. Grünflächen als Kerngebiet festgesetzt. Voraussetzung dafür **war** ~~ist~~ die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren **erfolgte** ~~verbereitet wurde~~ (siehe 8.2), sowie die 31. Flächennutzungsplanänderung (siehe oben). **Der Rat hat am 11.12.2018 die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches beschlossen. Diese wurde zwischenzeitlich von der Bezirksregierung genehmigt.**

Die geplante Nutzung „Zimmerei-Outlet-Store“ entspricht der im festgesetzten Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen erzeugen potentiell ein höheres Verkehrsaufkommen bzw. höhere planbedingte Emissionen als die geplanten Nutzungen und sind insofern nur zulässig, wenn sie insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen wie immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen verträglich sind.

Vergnügungsstätten sind mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnnutzung und Bildungseinrichtungen nicht zulässig.

Tankstellen sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und der Erzeugung von mehr Zielverkehr unzulässig.

6.2. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0 entsprechend den in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen festgesetzt.

6.3. Höhe baulicher Anlagen

Da das Plangebiet ein Gefälle aufweist und insbesondere die Wahrnehmung aus der Trierer Straße die städtebauliche Wirkung der baulichen Anlage bestimmt, werden die maximalen Höhen baulicher Anlagen in Bezug zu den Straßenausbauhöhen (Gehweghöhen) festgesetzt. Der Bezugspunkt für Gebäudeabschnitte mit gleicher Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) und gleichzeitig die maßgebliche Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 4 BauO NRW ist durch lineare Interpolation zwischen den im Bebauungsplan festgesetzten Straßenausbauhöhen zu ermitteln.

I-geschossige Gebäudeteile dürfen die maßgebliche Geländeoberfläche um maximal 7 m überschreiten. Darin eingeschlossen sind die Höhen von Brüstungen oberhalb des oberen Dachabschlusses. Zusätzlich darf durch eine Treppenanlage mit einer Grundfläche von bis zu 30 qm, die die Dachfläche (Parkdeck) erschließt, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 3 m überschritten werden.

III-geschossige Gebäudeteile dürfen die maßgebliche Geländeoberfläche um maximal 15 m überschreiten. Weitere Dachaufbauten sind nicht zulässig.

6.4. Bauweise

Es ist eine bauliche Anlage von über 100 m Länge geplant. Insoweit ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

6.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Kerngebiets wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend dem vorliegenden Entwurf zum Vorhaben „Neubau Zimmerei-Outlet-Store“ (Stand: November 2018) festgesetzt. Zum äußeren Fahrbahnrand der L194 wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW ein Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche von 10 m festgesetzt. Der geforderte Abstand muss auch während der Bauphase eingehalten werden; ggf. ist die Baugrubensicherung mit dem Landesbetrieb abzustimmen. Entwässerungseinrichtungen der L194 dürfen weder entfernt noch genutzt noch in der Nutzung beeinträchtigt werden.

Das festgesetzte Baufenster lässt eine Überbauung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der L165 nicht zu. Das Lichtraumprofil des Gehweges und der Fahrbahn werden weder in der Breite noch in der Höhe eingeschränkt. Die im Bebauungsplan Nr. 29d festgesetzten Grünflächen werden teilweise überbaut. Die Restfläche im Eigentum der Stadt Bad Münstereifel wird als öffentliche Grünfläche – Parkfläche festgesetzt.

6.6. Öffentliche Verkehrsfläche

Das Plangebiet wird über die innerörtliche Teilstrecke der L165 (Trierer Straße) erschlossen. Es liegt eine verkehrliche Stellungnahme (ISAplan Ingenieur GmbH, Oktober 2018) mit folgenden Ergebnissen bzw. Empfehlungen vor:

- Mit rund 6.500 Kfz/24 h ist die L 165 (Trierer Straße) verhältnismäßig gering belastet. Die L 194 weist mit ca. 14.600 Kfz/24 h im Norden und ca. 10.500 Kfz/24 h im Süden deutliche höhere Verkehrsbelastungen auf. Der Sittardweg ist mit rund 5.450 Kfz/24 h am geringsten belastet.
- Der Kreisverkehr L 194 / L 165 / Sittardweg weist im Analyse-Fall sowohl in der vormittäglichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine mindestens gute Qualität des Verkehrsablaufs auf.
- Nach Addition der allgemeinen Verkehrssteigerungen in Kombination mit dem Neuverkehr bzw. den verlagerten Verkehren aufgrund der Reduktion der Parkplatzgröße (Prognose-Fall 2035) bleibt die Qualität des Verkehrsablaufs vergleichbar zu den Analyse-Fällen. Lediglich in der Nachmittagsspitze sinkt die Qualität des Verkehrsablaufs am gesamten Knoten um eine Stufe (B).
- Anhand von empirischen Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass der heute auftretende Verkehr im Bereich der Einmündungen des vorhandenen Parkplatzes ohne Probleme abgewickelt werden kann. Aus diesem Grund sind auch unter den prognostizierten Verkehrsbelastungen nach Addition der allgemeinen Verkehrssteigerungen in Kombination mit dem Neuverkehr bzw. den verlagerten Verkehren keine maßgebenden Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf zu erwarten.
- Die Stellplätze des Neubaus auf dem eingeschossigen Gebäudeteil werden mittels einer einstreifigen Rampe mit Ampelanlage angebunden. Hier ist eine Priorisierung der zufahrenden Fahrzeuge gegenüber dem ausfahrenden Verkehr zu empfehlen.

Der Baukörper hält den vom Landesbetrieb Straßen festgelegten minimalen Abstand der Baugrenzen zum für den KFZ-Verkehr bestimmten befestigten Fahrbahnrand der L194 von 10 m ein. Es sind keine Zuwegungen oder Zugänge zur L194 geplant. Es ist ein Nachweis vorzulegen, dass die vorhandenen Schutzeinrichtungen entlang der L194 ausreichenden Schutz gegen feste Hindernisse bis zu einem Abstand von 10 m bieten. Vorhandene Bepflanzungen im Eigentum des Landes dürfen nicht entfernt werden. Bei geplanten Pflanzungen entlang der L194 sind die entsprechenden Richtlinien zu beachten. Die Böschungssicherung zur L194 ist anhand von geprüften Statiken, Bodengutachten und Vorschlägen nachzuweisen. Die Betretungsrechte der Böschung zu Unterhaltungszwecken sind einzuräumen. Hierzu ist eine wegemäßige Erschließung mit einer Mindestbreite von 3,0 m vorzuhalten.

Entlang der L165 ist in Bezug auf Zufahrten mindestens die Einhaltung der Sichtfelder sicherzustellen. Zufahrtsbereiche bedürfen der gesonderten Abstimmung.

Das Flurstück 1479 dient als Zuwegung für die im Plangebiet liegenden Notarzt-Parkplätze.

6.7. Öffentliche Grünfläche

Die vorhandene Grünfläche im Bereich des Bildstocks bleibt erhalten und wird entsprechend als öffentliche Grünfläche – Parkanlage festgesetzt.

6.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Kompensation für den Verlust potentieller Nistplätze und des Jagdreviers von Fledermäusen werden an der östlichen Seite der geplanten baulichen Anlage insgesamt zwei Fledermauskästen und zwei Nisthilfen angebracht (siehe 8.4.1).

Konflikte im Sinnes des § 44 BNatSchG, die Allerweltsarten betreffend, können im Rahmen der Baufeldfreimachung, -räumung eintreten. Deshalb wird die Baufeldfreimachung auf die Phase außerhalb des Brutgeschäftes zwischen dem 01.10. und dem 28.02. beschränkt.

Das im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung errechnete Defizit von 1.910 ökologischen Wertpunkten wird über das Ökokonto der Stadt Bad Münstereifel ausgeglichen. **Als externe Ausgleichsmaßnahme wurde ein Erlen/Eschen Bruchwaldes mit einer Größe von 647 m² in der Forstabteilung 378 A2 zwischen Kreuzweingarten und Broicher Hof angelegt.** Sinnvolle Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen stehen im Plangebiet nicht zur Verfügung.

Die entlang der Trierer Straße vorhandenen fünf Linden (Straßenbegleitgrün) können nicht erhalten werden.

6.9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Es sind keine Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Nach der städtischen Entwässerungssatzung hat der Grundstückseigentümer ein Anschlussrecht an die in der Triererstraße vorhandene Kanalisation im Mischsystem.

Der Umgang mit Niederschlagswasser (einschließlich Überflutungsnachweis) wird abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Aufgrund des sehr schmalen Grundstückszuschnitts und der festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0 ist davon auszugehen, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser überwiegend in die Kanalisation eingeleitet wird.

Begründung, Stand: Satzungsbeschluss März 2020,
mit Fortschreibung sowie redaktionellen Änderungen/Ergänzungen nach Offenlage in fett und kursiv bzw. durchgestrichen dargestellt.

Die Lage des Grundwasserspiegels sowie die Bodenverhältnisse und die Reste von Vorgängerbauten sind noch nicht bekannt.

6.10. Leitungsrechte zugunsten eines Versorgungsträgers

Im Bereich des südlichen Kopfgebäudes verlaufen zwei unterirdische Wasserleitungen: Eine Füllleitung (Druckleitung ca. 14 bar) zum Hochbehälter (HB Radberg) und eine Entnahmeleitung (ca. 4 bar) zur Versorgung der Kernstadt. Die Oberkanten der Wasserleitungen liegen bei 288,44 m ü. NN (DN = 250 cm) bzw. 288,35 m ü. NN (DN = 100 cm).

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen einschließlich eines beiderseitigen Schutzstreifens von 1,50 m sind durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert. Dieser Korridor wird mit einem Leitungsrecht festgesetzt. Die Leitungen müssen für den Versorgungsträger von außen zugänglich bleiben. Es ist eine zugängliche Einhausung der Leitungen unter dem Gebäude geplant.

Die Einhausung der beiden Wasserleitungen ist so herzustellen, dass eine Reparatur oder Erneuerung der Leitung unter Arbeitssicherheitsaspekten möglich ist. Die Auslegung der Einhausung ist frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Da es sich um eine Leitung mit 14 bar Druckbeaufschlagung handelt, kann die Leitung nur abschnittsweise freigelegt und eingehaust werden. Die Sicherung der Leitung in der Einhausung ist nach DVGW Richtlinien vorzunehmen. Die Druckleitung kann nicht außer Betrieb genommen werden.

6.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2 m und einer Länge von mindestens 12,8 m ist in Anlehnung an die ZTV-LSW 06 mit einem Schalldämmmaß von mindestens 24 dB innerhalb der festgesetzten Fläche zu errichten, um die nördlich angrenzende Wohnnutzung vor planbedingten Gewerbelärm (Anlieferung) zu schützen.

Gegen Verkehrslärm zu schützende Nutzungen im Plangebiet sind auf der Ostseite des Gebäudes (Sozialräume) sowie im Kopfbau – 3. Obergeschoss (Büro) geplant.

Es bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L194 und L165.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des vorhandenen Verkehrslärms (Trierer Straße, Landesstraße) auf das Vorhaben sowie planbedingter Auswirkungen auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe 8.4.2).

6.12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Areal liegt außerhalb des historischen Ortskerns, aber (teilweise) innerhalb des Gebietes II der Gestaltungssatzung. Baudenkmäler in der Umgebung sind nicht vorhanden.

Für das geplante Vorhaben werden die Regelungen der Gestaltungssatzung aufgrund der Nutzung und des Grundstückszuschnitts modifiziert ~~und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.~~ **Die §§ 4, 6, 7 und 10 der Gestaltungssatzung finden daher keine Anwendung.**

6.12.1. Dachform

Aufgrund der besonderen Lage, des schmalen Grundstückszuschnitts und der geplanten Nutzungen wird als Dachform „Flachdach“ festgesetzt. Das sehr lang gestreckte Gebäudevolumen tritt dadurch stadträumlich deutlich vor dem stadtbildprägenden Schulgebäude an der Trierer Straße und der Kernstadt zurück.

Begründung, Stand: Satzungsbeschluss März 2020,

mit Fortschreibung sowie redaktionellen Änderungen/Ergänzungen nach Offenlage in fett und kursiv bzw. durchgestrichen dargestellt.

6.12.2. Baukörpergliederung

Trotz der festgesetzten geschlossenen Bauweise und des großen festgesetzten Baufensters **müssen** *sollen* die zulässigen baulichen Anlagen erkennbar in Abschnitte gegliedert werden. Das kann durch Vor- bzw. Rücksprünge erfolgen.

Das geplante Vorhaben ist mit abknickenden Fassadenabschnitten geplant, durch die eine gliedernde Wirkung erreicht wird. Zusätzlich soll durch die Ausbildung von Brüstungselementen unterschiedlicher Höhe als Abschluss des Parkdecks über dem I-geschossigen Gebäudeteil und unabhängig zu den Fassadenabschnitten eine architektonische Grundspannung erzeugt werden, um den 110 m langen Baukörper zu gliedern.

6.12.3. Fassadenmaterial und Farbe

Um das Stadtbild einheitlich weiterzuentwickeln sind grelle Farben und glänzende Oberflächen zur Gestaltung baulicher Anlagen unzulässig.

Die zulässigen Materialien und Farben orientieren sich an der Materialität und Farbigkeit der Stadtmauer. Obwohl die Gebäudevolumen innerhalb der südlichen Vorstadt grundsätzlich deutlich größer sind als in der Kernstadt, sollen Material und Farbe sich anpassen.

6.12.4. Werbeanlagen

Die Gestaltungsfestsetzungen zu Werbeanlagen orientieren sich grundsätzlich an der Gestaltungssatzung (siehe oben). Werbeanlagen zur L194 sind in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht zulässig, um Verkehrsteilnehmer durch Werbeanlagen nicht abzulenken (siehe 7.4).

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Gebäude zulässig, in denen das Produkt oder die Leistung, für die geworben wird, angeboten oder erbracht wird. Fremdwerbeanlagen sind unzulässig. Dadurch soll eine Minimierung der Werbeanlagen erreicht werden.

Weitere Festsetzungen dienen dazu, eine einheitliche und ruhige Fassadengestaltung mit Werbeanlagen zu erreichen, die in Ihrer Wirkung die Fassade insgesamt nicht dominieren dürfen:

- Werbeanlagen an einer zusammenhängenden Fassade müssen in Bezug auf Höhe, Breite, Material und Anbringungsort aufeinander abgestimmt sein.
- An Fassaden mit mehr als einem Vollgeschoss sind Werbeanlagen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des I. Obergeschosses zulässig.
- An Fassaden mit einem Vollgeschoss sind Werbeanlagen oberhalb von Fenstern bzw. Türen zulässig.
- Werbeanlagen an Brüstungen sowie Außentreppen und –aufzügen sind unzulässig.
- Pro Ladeneinheit sind maximal eine Werbeanlage in Bandform sowie ein Werbeausleger zulässig. Die Werbeanlage in Bandform darf eine maximale Abmessung von 0,5 m mal 6 m nicht überschreiten. Diese müssen untereinander einen Mindestabstand von 6 m einhalten. Maximal $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge darf durch Werbebänder überspannt werden.
- Werbeanlagen senkrecht zu den festgesetzten Baugrenzen (Ausleger) dürfen maximal 1 m auskragen.
- Der Anteil von Werbeanlagen auf Fensterflächen darf nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Fensterfläche betragen.

Begründung, Stand: Satzungsbeschluss März 2020,
mit Fortschreibung sowie redaktionellen Änderungen/Ergänzungen nach Offenlage in fett und kursiv bzw. durchgestrichen dargestellt.

- Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig: Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen, Projektoren und Monitore aller Art, Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen), Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung.

6.12.5. Geländeangleichungen

Um einen barrierefreien Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) zu den Ladenzonen des geplanten Vorhabens sicherzustellen, ~~wurde~~ **wird** festgesetzt, dass das natürliche Gelände den Straßenausbauhöhen (Gehwege) entlang der Trierer Straße durch Anschüttungen oder Abgrabungen angeglichen werden muss.

Die Bezugshöhen zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen nimmt ebenfalls auf die Straßenausbauhöhen (Gehwege) Bezug.

6.12.6. Einfriedungen

Einfriedungen zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Grünflächen sind nicht zulässig, um eine großzügige Straßenraumwirkung in der Laufzone von den südlich gelegenen Parkplätzen (Goldenes Tal) zur historischen Innenstadt herstellen.

7. Hinweise

7.1. Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen.

Gleichwohl wird ein Hinweis auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern in den Rechtsplan aufgenommen.

7.2. Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Münstereifel ist der Erdbebenzone 1 und geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Rechtsplan aufgenommen.

Anwendungsteile der DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen.

7.3. Baugrund

Den wasserbeeinflussten Baugrund bilden fluviatil abgelagerte Substrate innerhalb der Erft-Aue.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Rechtsplan aufgenommen.

7.4. Landesstraße L194

Die L194 verläuft angrenzend an den Planbereich außerhalb der Ortsdurchfahrt (freie Strecke). In Abstimmung mit Straßen.NRW muss der anbaufreie Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der L194 10 m betragen.

Grundsätzlich bedürfen gem. § 25 Abs. 1 StrWG NRW außerhalb der Ortsdurchfahrt Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art (auch Werbeanlagen) längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Um Verkehrsteilnehmer durch Werbeanlagen nicht abzulenken, dürfen Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Da die Baugrenze mit 10 m Abstand zum äußeren Fahrbahnrand festgesetzt ist, sind Werbeanlagen zur L194 unter Ausnutzung der maximal zulässigen, überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich ausgeschlossen.

Beleuchtung zur Landesstraße L194 ist so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

7.5. Flugplatz Nörvenich

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich.

Im Bereich des militärischen Fluggebietes ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

Sollten bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, muss die Planung vor Erteilung einer Baugenehmigung geprüft werden. Aufgrund der Festsetzungen ist die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 15 m über Bezugspunkt beschränkt. Auf einen Hinweis im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

7.6. Bergwerksfeld „Servatius“

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Servatius“.

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.

7.7. Kampfmittel

Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

8. Städtebauliche Auswirkungen

8.1. Stadteingang

Das geplante Gebäude liegt am Kreuzungspunkt der Landesstraße L194 mit der Trierer Straße und dem Sittardweg und definiert den südlichen Stadteingang.

Begründung, Stand: Satzungsbeschluss März 2020,

mit Fortschreibung sowie redaktionellen Änderungen/Ergänzungen nach Offenlage in fett und kursiv bzw. durchgestrichen dargestellt.

Der III-geschossige Kopfbau als „Torsituation“ am Kreisel trägt der besonderen städtebaulichen Lage Rechnung. Insgesamt wird die **Gestaltung** der baulichen Anlage durch Festsetzungen an die Vorgaben der **Gestaltungssatzung** angepasst.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebiets am südlichen Stadteingang wird mit dem Grundstückseigentümer bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Das Vorhaben wird durch festsetzungsflankierende und/oder festsetzungsersetzende Regelungen auch in Bezug auf Werbeanlagen in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

8.2. Zentraler Versorgungsbereich

Durch den Bebauungsplan **wird werden** auf den Flächen der ehemaligen Zimmerei an der Trierer Straße ein Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Sortiment planungsrechtlich vorbereitet, das die vorhandenen Angebote des City Outlet mit großen Markennamen ergänzen soll.

Der zentrale Versorgungsbereich wird durch eine Änderung des Einzelhandelkonzepts bzw. im Rahmen der 31. Flächennutzungsplanänderung entlang der Trierer Straße entsprechend in die südliche Vorstadt erweitert. **Der Rat hat am 11.12.2018 die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches beschlossen. Diese wurde zwischenzeitlich von der Bezirksregierung genehmigt.** Die fußläufige Verbindung zwischen den südlich gelegenen Parkplätzen im Goldenen Tal und der historischen Innenstadt erfährt dadurch eine Aufwertung.

8.3. Verkehr

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der relevanten Knoten ist gewährleistet (siehe verkehrliche Stellungnahme, ISApplan Ingenieur GmbH, Oktober 2018 und 6.6).

Der Weg von den großen Parkplätzen im Bereich „Im Goldenen Tal“ führt viele Besucher über die Trierer Straße zur historischen Innenstadt. Der Gehweg im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Trierer Straße soll um eine Vorzone vor dem geplanten Gebäude auf mindestens 3,0 m aufgeweitet werden.

8.4. Umweltbelange

8.4.1. Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe 1) sind die Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die im Gebiet vorkommen können, überprüft worden (Dipl.-Geogr. Ute Lomb, 11.12.2018). Die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV NRW für den 2. Quadranten des MTB 5406 Bad Münstereifel wurde überprüft. Zusätzlich wurde die Rote Liste der Brutvogelarten für den Naturraum Eifel abgefragt.

Die Biotopausstattung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die zu erwartenden planungsrelevanten Arten der LANUV-Liste ist ungeeignet. Eine Eignung des Geltungsbereichs als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG für die identifizierten Brutvogelarten der Rote Liste NRW, Naturraum Eifel, wird aufgrund der intensiven Nutzung ausgeschlossen. Eine tatsächliche bzw. vormalige Quartiersnutzung konnte nicht festgestellt werden.

Verbotstatbestände der planungsrelevanten Arten (LANUV-Liste) oder RL-Brutvogelarten NRW gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erwartet.

Begründung, Stand: Satzungsbeschluss März 2020,
mit Fortschreibung sowie redaktionellen Änderungen/Ergänzungen nach Offenlage in fett und kursiv bzw. durchgestrichen dargestellt.

Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG, die Allerweltsarten betreffend, können im Rahmen der Baufeldfreimachung, -räumung eintreten, wenn keine Vermeidungsmaßnahmen definiert werden. Um dies zu verhindern wird die Baufeldräumung-, -bereitstellung eingeschränkt. Sie darf nur außerhalb des Brutgeschäftes, also zwischen dem 01.10. und dem 28.02.eines jeden Jahres stattfinden.

Als Kompensation für den Verlust potentieller Nistplätze und des Jagdreviers werden am Neubau insgesamt zwei Fledermauskästen und zwei Nisthilfen angebracht. Die Nisthilfen, Fledermauskästen sind gemäß den Herstellerempfehlungen anzubringen.

8.4.2. Schalltechnische Untersuchung

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die zu erwartende Geräuschsituation durch den geplanten Zimmerei-Outlet-Store für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen gemäß TA Lärm untersucht und bewertet wurden (Kramer Schalltechnik GmbH, Oktober 2018).

Als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen sind im Norden ein Seniorenheim, im Westen und Südwesten zwei Schulen (Realschule bzw. Gymnasium) sowie das Büro eines Discounters in die Untersuchung als zu betrachtende Immissionsorte vorhanden. Die Seniorenwohnanlage sowie das Büro des Discounters wurden mit dem Schutzanspruch „Mischgebiet“, die beiden Schulen mit dem Schutzanspruch „allgemeines Wohngebiet“ berücksichtigt.

Bei der Beurteilung wurde ein Parkdeck auf dem Dach des geplanten Gebäudes, die Anlieferung der Gewerbeflächen und zwei Notfallstellplätze für das nördlich angrenzende Seniorenheim berücksichtigt sowie die haustechnische Anlage an der südwestlichen Gebäudeecke.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzwand (siehe 6.11) werden zur Tages- und Nachtzeit die Immissionsschutzanforderungen eingehalten und um mindestens 6 dB unterschritten.

8.4.3. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahme **wurde wird** im Naturschutzgebiet Arloffter Bruch umgesetzt. Dabei **wurde wird** die standortfremde Bestockung aus Weiden und Schwarzpappel-Hybriden in einen standortheimischen Erlen-Eschen Bruchwald überführt. Für den Vollaussgleich des Defizits von 1.910 Ökowertpunkten **wurden** 637 m² Ausgleichsfläche benötigt (1.910:3 = 637). Die Maßnahme **wurde wird** in der Forstbetriebsabteilung 378 A2 zwischen Kreuzweingarten und Broicher Hof durchgeführt. Der dauerhafte Erhalt sowie Ersatzpflanzungen bei eventuellen Ausfällen sind gesichert. Die Ausgleichsmaßnahme wird vertraglich zwischen den Parteien geregelt.

9. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Bad Münstereifel keine Planungskosten.