

# STADT BAD MÜNSTEREIFEL

KREIS EUSKIRCHEN  
REGIERUNGSBEZIRK KÖLN

## Bebauungsplan Nr. 93 „Sondergebiet (SO) Einzelhandel / Nahversorgung Arloff“ im Ortsteil Arloff



*Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW (ohne Maßstab, genordet)*

### Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB)

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 1.0 VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Münstereifel hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Sondergebiet Einzelhandel/Nahversorgung Arloff“ im Ortsteil Arloff gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

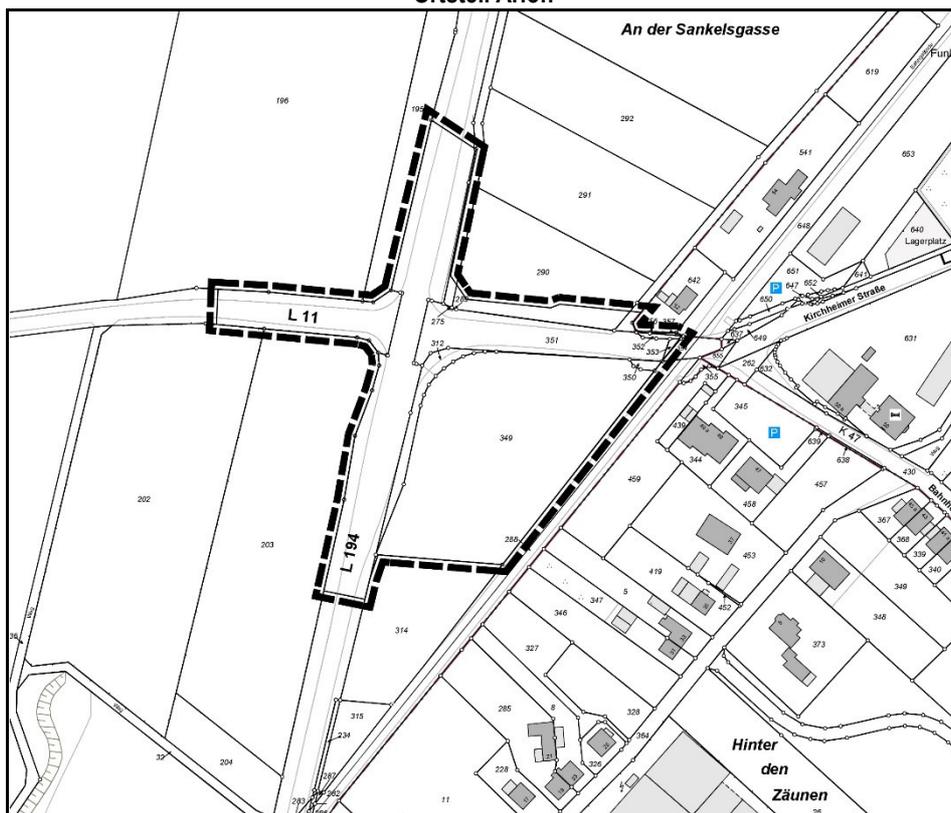
Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 24.07.2021 öffentlich ausgelegt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben / Email vom 13.06.2021.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Münstereifel hat in seiner Sitzung vom 16.02.2021 den Beschluss über die Offenlage gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich 07.05.2021.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 93 „Sondergebiet (SO) Einzelhandel / Nahversorgung Arloff“ im Ortsteil Arloff wurde am 28.09.2021 durch den Rat der Stadt Bad Münstereifel gefasst. Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am **22.07.2022**.

**Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Sondergebiet (SO) Einzelhandel/Nahversorgung Arloff“ im Ortsteil Arloff**



© Land NRW (2020) / Kreis Euskirchen Abt. Geoinformation, Vermessung und Kataster (genordet, ohne Maßstab)

## 2.0 PLANZIELSETZUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Sondergebiet (SO) Einzelhandel/Nahversorgung Arloff“ im Ortsteil Arloff soll in Ergänzung zu den bestehenden Grundversorgungsstrukturen in Bad Münstereifel die wohnortnahe Versorgung für das nördliche Stadtgebiet gestärkt werden. Bereits mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept wird der Ausbau der wohnungsnahen Versorgung durch Realisierung eines Lebensmittelmarktes im Umfeld des Bahnhaltpunktes empfohlen, der die an der Bahnhofstraße in Arloff ansässigen kleinteiligen Angebote sinnvoll ergänzt.

Für Arloff wird sich im Einzelhandelskonzept eine Empfehlung für einen Standort im Umfeld des Bahnhaltpunktes mit Sichtbeziehung zur L 194 ausgesprochen. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort, innerhalb des im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), der geeignet ist, eine Versorgung des zugewiesenen Nahbereiches (Arloff, Kirspenich, Kalkar) herzustellen und der eine Anbindung an die Bahnhofstraße mit ergänzenden Versorgungseinrichtungen gewährleistet.

Der projektierte Lebensmittelmarkt erfüllt die dargelegten funktionalen Anforderungen und kann hinsichtlich Sortiment und Verkaufsflächengröße zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beitragen, ohne aufgrund seiner Versorgungsreichweite negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Nachbarkommunen oder der Kernstadt Bad Münstereifel auszulösen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebietes kommt städtebaulich für den Standort Arloff nicht in Betracht. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 93 ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Café/Bistro mit Backwarenverkauf durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) für Einzelhandel/Nahversorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu schaffen. Die Verkaufsflächenobergrenze soll mit 1.100 m<sup>2</sup> festgesetzt werden; der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente muss mind. 90 % betragen.

Zur verkehrlichen Erschließung soll aufgrund der Lage südlich der Landstraße L 11 und östlich der Landstraße L 194, in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau (Straßen NRW), ein Kreisverkehrsplatz im Kreuzungsbereich der beiden Landstraßen errichtet werden.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Münstereifel (32. Änderung) erforderlich.

## 3.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen der Umweltprüfung fand eine Bewertung der Planung unter Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen formulierten Ziele statt. Es wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere umweltbezogene Informationen wurden durch die Fachdienste der Stadt sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Im Umweltbericht sowie in der Artenschutzprüfung, Stufe 1 wurden anhand der ermittelten Bestandssituation im Plangebiet und dessen Umfeld die Umweltauswirkungen, die vom Vorhaben ausgehen, prognostiziert und der Umfang und die Erheblichkeit dieser Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter abgeschätzt.

### Schutzgut Mensch

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die sich aus „sonstigen Immissionen“ ergeben, sind nach derzeitigem Stand nicht zu sehen. Gegenüber der im Osten liegenden Wohnbebauung wird es eine gewisse Abschirmung von Licht durch den bestehenden Gehölzbestand entlang der Bahntrasse geben.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope

Die Planung sieht eine Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche auf den Flurstücken 349 und 350 vor. Konkret vorgesehen ist der Bau eines Lebensmittelmarktes inklusive eines Cafés mit Backwarenverkauf. Auf der Fläche sind darüber hinaus Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden geplant. Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über einen geplanten Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der beiden Landstraßen. Die Zufahrt soll über die L 11 als Rechtsabbieger erfolgen, die Ausfahrt erfolgt im Südwesten als Rechtsabbieger auf die L 194. Die bisherige Intensivwiese wird durch den geplanten Lebensmittelmarkt, die Parkplatzflächen sowie die Zu- und Ausfahrten größtenteils versiegelt. Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt es nicht zu der Entnahme von Gehölzen, etwa entlang der Landesstraße.

Die gesamte als Sondergebiet festgesetzte Fläche weist eine Größe von etwa 6.660 qm auf. Mit einer GRZ von 0,9 kommt es somit zu einer Versiegelung von maximal 5.994 qm. Die restlichen 666 qm entfallen auf die Eingrünungen des Einkaufsmarktes. Etwa 290 qm hiervon entfallen auf die Entwässerungsmulde.

Die verbleibenden Flächen stellen strukturarme Grünflächen im Sondergebiet dar (Zierpflanzenbeete, Rasen). Durch den Ausbau des Kreisverkehrs im jetzigen Kreuzungsbereich kommt es zu weiterer Flächenbeanspruchung, insbesondere von Straßenbegleitgrün.

Es entsteht somit ein unvermeidbarer Eingriff in den Naturhaushalt. Dieser wird durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen. Hinsichtlich der Tierwelt sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu prognostizieren. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind mit Hilfe von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu vermeiden.

Der Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt über die Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Obstwiese unter Anpflanzung von 34 Obstbäumen (Flurstück 149, Flur 6, Gemarkung Arloff) und südlich des Plangebietes.

Unter Berücksichtigung von Ausgleichs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ist somit zu prognostizieren, dass es nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt kommen wird.

### Schutzgut Landschaft und Erholung sowie Landschaftsbild

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 gehen Teile von Grünstrukturen verloren, die der Eingrünung des Ortes dienen. Betroffen sind insbesondere eine Fläche von ca. 0,65 ha des temporär bis zur Realisierung der Bauleitplanung festgesetzten Landschaftsschutzgebietes sowie ein untergeordneter Teil des LSG Agrarlandschaft bei Kalkar.

Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt durch die Aufwertung einer Grünlandfläche in eine Obstwiese.

In der Gesamtbetrachtung kommt es somit zwar zu einem lokalen und kleinflächigen Eingriff, der aber in Hinblick auf die hier zu betrachtenden Aspekte nicht als erheblich zu bezeichnen ist.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Landschaft, Erholung, Landschaftsbild und Schutzgebiete sind somit nicht zu prognostizieren.

### Schutzgut Fläche und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 15.283 qm. Davon entfallen nach Durchführung der Planung 6.660 qm auf die Sondergebietsfläche inklusive der Stellplätze und Nebenanlagen. Mit einer GRZ von 0,9 darf es somit zu einer maximalen Versiegelung von 5.994 qm kommen. Die restlichen 10 % entfallen auf Eingrünungen.

Die Verkehrsfläche ist insgesamt 8.623 qm groß, davon entfallen 1.649 qm auf den Grünstreifen entlang der Landstraßen. Ca. 180 qm nehmen die Straßenbäume ein, die im Bestand erhalten bleiben. Somit entfallen ca. 6.794 qm auf versiegelte Verkehrsfläche.

In der Gesamtbilanz kommt es zum Flächenverlust durch Versiegelungsmaßnahmen in einer Größe von ca. 0,75 ha. Es kommt zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen.

Die Fläche liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich und dient damit der geregelten Siedlungsentwicklung gemäß den Zielen der Landesplanung.

Als grundlegende Minderungsmaßnahme ist § 202 BauGB zu beachten.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden sind unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

### Schutzgut Wasser

Fließ- oder Stillgewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen. Die Dachflächenentwässerung wird über eine Versickerungsmulde an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches erfolgen. Schmutzwasser und das auf dem Parkplatz und der Zufahrt anfallende Regenwasser werden in die Mischkanalisation geleitet.

Für den Bedarfsfall wird ein Stauraumkanal gebaut, um die maximal zulässige Einleitmenge von 30 l/s zu gewährleisten. Die Entwässerung des Kreisverkehrs und der zulaufenden Straße erfolgt über die Schulter bzw. über Straßenabläufe mit Vorreinigung in die Wegeseitengräben.

Unter Berücksichtigung der Versickerung der Dachflächenwässer und Rückhaltung ggf. erhöhter Niederschlags-einleitungen des Parkplatzes in den Kanal sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu prognostizieren.

### Schutzgut Klima

Das Klimatop wird sich durch die Bebauung der Fläche kleinflächig ändern. Dies hat allerdings keine substantielle Auswirkung auf die grundsätzliche klimatische Situation und auf die Belüftung des Ortes. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind somit nicht zu prognostizieren.

### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Stand sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter nicht zu prognostizieren. Die Burg Arloff befindet sich einer südöstlichen Entfernung von über 400 Meter. Betrachtet man die Burg von Nordwesten aus über das Plangebiet hinweg in Richtung Südosten, so ist die bestehende Gewerbe-Bebauung vorgelagert. Es ergeben sich somit durch den geplanten Einkaufsmarkt in der einzig vorhandenen Blickbeziehung keine neuen, konkurrierenden Blickunterbrechungen durch die im Plangebiet vorgesehene Bebauung. Eine Beeinträchtigung des nördlich gelegenen Bahnhofs mit dem Stationsgebäude ist sicher auszuschließen.

Eine Beeinträchtigung archäologischer Befunde und Funde lässt sich durch eine fachgutachterliche, archäologische Projektbegleitung vermeiden. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sachgüter in Form von Leitungstrassen werden in der Planung berücksichtigt.

Der Verlauf der Gashochdruckleitung ist gekennzeichnet und das Leitungsrecht ist festgesetzt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Sondergebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und im Rahmen sachgerechter Abwägung die Baulandentwicklung als hinnehmbar anzusehen ist.

## **4.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) vorgetragene umweltbezogenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen wurden wie folgt aufgenommen und gewertet:

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden Fragen und Anregungen sowie Bedenken vorgetragen, die im Wesentlichen

- Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die neue Verkehrsführung
- Rückstau zum Bahnübergang
- Bedarf der Einzelhandelseinrichtung an dieser Stelle (Standortfrage / Alternativen / Verträglichkeit)
- Fahrradwegverbindung nach Kalkar
- hoher Flächenverbrauch, Klima
- Immissionsschutz
- Tiere, Pflanzen und Boden
- Archäologie
- Vorrichtungen für E-Ladesäulen
- Auswirkungen auf das Mikroklima

betreffen.

## Wertung bzw. Berücksichtigung:

- Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen und leistungstechnischen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das umliegende Straßennetz und insbesondere den in unmittelbarer Nähe gelegenen Knotenpunkt L11 / L194 umfassend ermittelt und beurteilt. Danach ist planbedingt ein Ziel- und Quellverkehr im Umfang von 1.802 Kfz-Fahrten/Tag, respektive 59 Kfz-Fahrten/h in der Morgenspitzenstunde und 190 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagspitzenstunde, zu erwarten.  
Diese Zusatzverkehre sind am Knotenpunkt L11 / L194 in guter Qualität (QSV=B) abwickelbar, sofern dieser zu einem Kreisverkehr umgebaut wird.
- Aufgrund der kurzen Schrankenschließzeiten wird der Verkehrsfluss an dem Knotenpunkt L 11 / L194 nachweislich auch durch den östlich gelegenen Bahnübergang an der L 11 nicht nachteilig beeinflusst.
- Aufgrund der großen räumlichen Entfernungen innerhalb des Stadtgebietes sieht das Einzelhandels- und Zentren-konzept der Stadt Bad Münstereifel aus 2018 u.a. für den nördlichen Siedlungs-bereich Arloff/ Kirspenich/Kalkar ein Defizit hinsichtlich der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und empfiehlt, diese Versorgungslücke perspektivisch durch Aus-weisung von Nahversorgungsstandorten zu schließen. Insbesondere die im Orts-kern von Arloff vorhandenen Betriebe (v.a. das angesprochene Lebensmittel-geschäft) sind allein nicht geeignet, die Nahversorgung der Bevölkerung in Arloff, Kirspenich und Kalkar in dem erforderlichen Umfang sicherzustellen. Dem soll nun mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen werden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ermöglicht die Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Arloff/Kirspenich und Kalkar.
- Aus Gründen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gilt in der Stadtplanung zunächst das Leitbild der Innenentwicklung. Vorliegend ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt. Im Regionalplan ist die Fläche jedoch bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich dar-gestellt. Ebenso die Fläche nördlich der L 11, die im damaligen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan von einer Genehmigung der Bezirksregierung ausgenommen wurden. Es handelt sich somit um Flächen, die im Flä-chen-nutzungsplan noch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind.  
Geeignete Flächen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes stehen im Innenbereich von Arloff nicht zur Verfügung.  
Dies war u. a. auch der Grund, warum die Bezirksregierung Köln bezogen auf die angefragte Änderung des Flächen-nutzungsplanes mit dem Ziel der An-siedlung eines Lebensmittelmarktes in dieser Ortschaft eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung bestätigen konnte.
- Die voraussichtlichen Gewerbelärmimmissionen wurden zur Vorbereitung der Offenlage gutachterlich untersucht und beurteilt. Anhand der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens ist der Bebauungs-plan Nr. 93 auf der Grundlage der aktuellen Planungen vollziehbar.
- Die planbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt und Klima wurden ermittelt und berücksichtigt, soweit dies auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich ist. Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.
- Gemäß der archäologischen Bewertung, ist im Plangebiet mit Relikten römischer Zeitstellung zu rechnen. Es ist daher erforderlich, sämtliche Erdeingriffe nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG archäologisch zu begleiten und die dabei auftretenden archäologischen Befunde und Funde auszugraben und zu dokumentieren.
- Das Angebot von Ladesäulen für z.B. E-Fahrräder ist mittlerweile Standard bei der Ansiedlung von Einzel-handelsvorhaben.

Die von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Planverfahren (Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden soweit planungsrelevant berücksichtigt:

## Folgende relevanten Stellungnahmen wurden vorgetragen:

- Kreis Euskirchen zu den Themen: Wasserschutzgebietsverordnung, Bodenschutz, Immissionsschutz, Landschaftsschutzgebiet mit Befristung, Artenschutz, Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen, Eingrünung, Durchgrünung, optische Gestaltung.
- LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Hinweis auf mögliche Relikte römischer Zeitstel-lung im Plangebiet.

- LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland mit Hinweis auf das Baudenkmal „Burg Arloff“.
- Erftverband Bergheim zu den Themen: Grundwasserstände, Niederschlagswasserbeseitigung, Rückhaltung, Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser, Überflutungsnachweis.
- Geologischer Dienst NRW zu dem Thema: Baugrund und Wasser.
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 25 (Verkehr – Integrierte Gesamtverkehrsplanung) mit Hinweis auf die vorhandene Bahnanlage.
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 53 (Obere Immissionsschutzbehörde) mit Hinweis auf voraussichtliche Gewerbelärmimmissionen durch den angrenzenden Industriebetrieb, Schallgutachten.
- Deutsche Bahn AG mit Hinweis auf die bestehenden Bahnanlagen, Ansprüche aus dem Betrieb der vorhandenen und zukünftigen Eisenbahnanlagen bestehen nicht.
- Nahverkehr Rheinland mit Hinweis auf die geplante Elektrifizierung der Bahnstrecke Euskirchen-Bad Münstereifel.
- Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst/Luftbildauswertung mit Hinweis auf erforderliche Kampfmitteluntersuchung

Wertung bzw. Berücksichtigung:

- Kreis Euskirchen  
Die Wasserschutzgebietsverordnung wird beachtet. Eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung wurde beantragt.  
Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Boden wurden im Rahmen des Umweltberichts im erforderlichen Umfang ermittelt und bewertet.  
Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wird ein immissionsverträglicher Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes auch und gerade im Hinblick auf die Betriebs- und Öffnungszeiten sichergestellt.  
Die Bewertung der Grünlandfläche mit 3 Punkten entspricht der korrekten Anwendung des Bewertungsverfahrens. Es handelt sich um eine artenarme Intensivwiese. Eine Erhöhung des Ausgleichsbedarfs ist nicht gerechtfertigt. Einer Vergrößerung der Ausgleichsfläche wird nicht zugestimmt. Bereits jetzt übersteigt die Größe der Ausgleichsfläche mit 7.684 qm die Größe der beanspruchten Grünlandfläche (7.347 qm). Die Anzahl der Obstbäume bleibt unverändert.  
Für die Fläche ist eine sehr hohe Ausnutzung vorgesehen, um die Abläufe so optimal wie möglich zu gestalten und ein großes Parkplatzangebot zur Verfügung zu stellen. Eine naturnahe Gestaltung des Kreisverkehrs oder von Randflächen bzw. Baumpflanzungen auf dem Parkplatz mögen zwar optisch ein wenig zur Auflockerung beitragen, sind aber ökologisch an einer so intensiv genutzten Stelle von nur sehr geringem Wert.
- LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland  
In den Textteil zum Bebauungsplan wurde nachstehender Hinweis aufgenommen:  
  
„Bodendenkmalpflege  
Im Plangebiet mit Relikten römischer Zeitstellung zu rechnen.  
  
Es ist daher sicherzustellen, dass auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers
  - sämtliche Erdarbeiten ausschließlich unter archäologischer Fachaufsicht nach Maßgabe einer Erlaubnis gem. § 13 DSchG NRW durchgeführt werden,
  - die fachgerechte archäologische Untersuchung, Bergung und Dokumentation auftretender Befunde und Funde nach Maßgabe der Erlaubnis gem. § 13 DSchG NRW gewährleistet wird,
  - mit der Baubeginnanzeige gleichzeitig die Untere Denkmalbehörde über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren ist.
 Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis gem. § 13 DSchG NRW ist die Obere Denkmalbehörde. Dem entsprechenden Antrag ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Untersuchungen beizufügen. Die Obere Denkmalbehörde trifft ihre Entscheidung im Benehmen mit dem Fachamt.“
- LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Burg sind nicht zu erwarten. Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Anlagen des Hammerwerks Erft bestehen zudem keine Sichtbeziehungen zwischen dem Plan-gebiet sowie den angrenzenden Verkehrsflächen und der Burg Arloff.

- Erftverband Bergheim

Das Niederschlagswasser aus den Parkplatzflächen wird über eine entsprechende Einleitungsdrosselung, in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „In der Fließ“ abgeschlagen.

Die Parkplatzflächen werden höhenmäßig entsprechend modelliert und mit Borden so eingefasst, dass diese als Überflutungs- und Rückstaufläche zur Verfügung steht. Die eingestaute Fläche wird anschließend über die vorhandenen Straßenabläufe in den Parkplatzflächen wieder entwässert und dem öffentlichen Kanal zugeführt. Ein Überflutungsnachweis wurde geführt.

Die schadlose Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird gewährleistet.

- Geologischer Dienst

Entsprechende Untersuchungen wurden durchgeführt.

- Bezirksregierung Köln, Dezernat 25 (Verkehr – Integrierte Gesamtverkehrsplanung)

Die Planungsabsichten sind hinsichtlich der (wegemäßigen) Erschließung des Plangebiets und der damit zwangsläufig einhergehenden Änderungen an den vorhandenen Straßenverkehrsflächen und Kreuzungsanlagen mit dem Straßenbaulastträger und der DB Netz AG abgestimmt.

Aufgrund der kurzen Schrankenschließzeiten wird der Verkehrsfluss an dem Knotenpunkt L 11 / L194 nachweislich auch durch den östlich gelegenen Bahnübergang an der L 11 nicht nachteilig beeinflusst.

- Bezirksregierung Köln, Dezernat 53 (Obere Immissionsschutzbehörde)

Die Umsetzung bzw. Sicherstellung der im Schallgutachten genannten Daten z.B. für Kälte- und Lüftungsanlagen sowie die Einhaltung der beschriebenen Betriebsweise, wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

- Deutsche Bahn AG, Nahverkehr Rheinland und Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Kenntnisnahme

## 5.0 PRÜFUNG DER PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN

Die Prüfung alternativer städtebaulich integrierter Standorte ist bereits im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bad Münstereifel erfolgt (vgl. BBE-Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Münstereifel, Fortschreibung Januar 2018, Seite 62). Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird eine Empfehlung für einen Standort im Umfeld des Bahnhaltelpunktes Arloff mit Sichtbeziehung zur L 194 ausgesprochen. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort, innerhalb des im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), der geeignet ist, eine Versorgung des zugewiesenen Nahbereiches (Arloff/Kirspenich, Kalkar) herzustellen und der eine Anbindung an die Bahnhofstraße mit ergänzenden Versorgungseinrichtungen gewährleistet.

In der Ortsmitte von Arloff (Bahnhofstraße/Holzgasse) ist die bauliche Struktur durch eine verdichtete, kleinteilige Bebauung geprägt, die nur wenige und relativ kleine Laden- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss aufweist. In der Ortsmitte von Arloff sind keine Leerstände vorhanden, die eine Belegung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt ermöglichen. In der Ortsmitte sind lediglich kleinere Baulücken vorhanden und die bauliche Dichte insbesondere im Bereich der zentralen Ortsmitte entsprechend hoch. Eingriffe in die Baustruktur mit dem Ziel, ein größeres Handelsformat in die Ortsmitte zu integrieren, würden dem städtebaulichen Ziel zuwiderlaufen, die gewachsenen baulichen Strukturen und damit die Identität des Ortes zu wahren.

Somit stehen in der Ortsmitte von Arloff keine Entwicklungsflächen für einen nachfragegerechten Lebensmittelmarkt zur Verfügung.

Auch die Frage, ob die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches mit Einzelhandelsangeboten und Komplementärnutzungen an einem integrierten Standort möglich ist, wurde im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Münstereifel geprüft.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Bevölkerungspotenzial im nördlichen Stadtgebiet nicht ausreicht, einen zusätzlichen zentralen Versorgungsbereich mit einer für ein Nahversorgungszentrum notwendigen Nutzungsvielfalt zu entwickeln.

Insbesondere im Bereich des Einzelhandels ist die Nachfrageplattform nicht groß genug, um ein ausreichendes, zentrentypisches Angebot unterschiedlicher Betriebstypen und -größen sowie Sortimente zu etablieren. Angesichts der zu versorgenden Bevölkerung und der Wettbewerbssituation fehlen einerseits die wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine rentable Betriebsführung differenzierter, auch kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Andererseits bestehen in den dörflichen Siedlungsstrukturen auch nicht die städtebaulichen Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches. Demnach ist eine Entwicklung des Geschäftsbereiches Arloff zu einem zentralen Versorgungsbereich mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot für den zugeordneten Verflechtungsbereich aufgrund der Siedlungsstrukturen, der Wettbewerbssituation und des Fehlens von geeigneten Entwicklungsflächen nicht möglich.

Gleichwohl kommt dem Nahversorgungsstandort Arloff eine wichtige Bedeutung für die differenzierte wohnortnahe Versorgung im Verflechtungsbereich (Arloff/Kirspenich und Kalkar) zu, so dass der Nahversorgungsstandort bedarfsgerecht entwickelt werden sollen.

Der projektierte Lebensmittelmarkt erfüllt die dargelegten funktionalen Anforderungen und kann hinsichtlich Sortiment und Verkaufsflächengröße zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beitragen, ohne aufgrund seiner Versorgungsreichweite negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Nachbarkommunen oder der Kernstadt Bad Münstereifel auszulösen. Aus städtebaulicher Sicht spricht zudem die gute Anbindung an den ÖPNV, die einen wesentlichen Beitrag zur angestrebten Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in Arloff/Kirspenich und auch Kalkar mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten leistet, für den Standort.