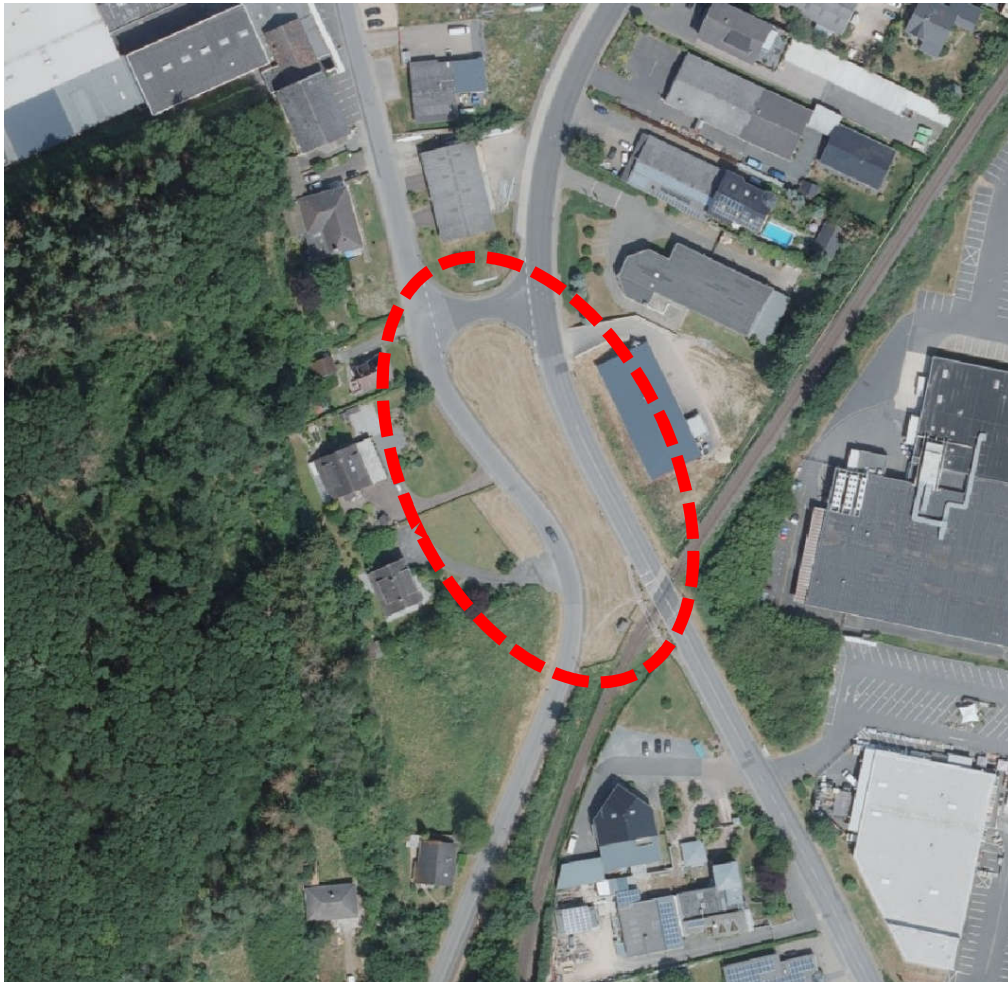


STADT BAD MÜNSTEREIFEL

KREIS EUSKIRCHEN

REGIERUNGSBEZIRK KÖLN

Begründung zur
6. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Kernstadt“



Luftbild © Geobasisdaten, Land NRW, Bonn (genordet, ohne Maßstab)

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stand: SATZUNGSBESCHLUSS September 2020

Inhalt

Begründung

1.0	Planungsanlass/ Rechtliche Grundlagen und Verfahren	2
1.1	Planungsanlass.....	2
1.2	Rechtsgrundlagen.....	2
1.3	Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB...	2
2.0	Geltungsbereich und Nutzung	3
3.0	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Ziele der Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan.....	5
3.4	Bebauungsplan Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Kernstadt“	5
4.0	Inhalt der 6. Bebauungsplanänderung	5
5.0	Auswirkungen der Planung	6
5.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	6
5.2	Umweltauswirkungen.....	6
6.0	Kennzeichnungen / Hinweise (§ 9 Abs. 5 BauGB)	7
6.1	Erdbebenzone.....	7
6.2	Kampfmittelbeseitigung.....	7
6.3	Bodendenkmalpflege	7

Begründung

1.0 Planungsanlass/ Rechtliche Grundlagen und Verfahren

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Kernstadt“ ist seit 1976 rechtskräftig. Der Plangeltungsbereich umfasst gewerbliche Bauflächen beidseitig der Kölner Straße sowie entlang des Bendenweges. Neben Gewerbegebieten (GE) sind öffentliche Verkehrsflächen, Fläche für Bahnanlagen (vorhandene Bahnlinie) und Grünflächen, vorwiegend Verkehrsgrün festgesetzt.

Der Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Kernstadt“ wird umgrenzt vom Bendenweg im Osten, der Stephinskystraße im Westen und der Bahnlinie Euskirchen-Bad Münstereifel. Es handelt sich um eine städtische Fläche, die aktuell im Bebauungsplan Nr. 5a als Parkanlage und Verkehrsgrün festgesetzt ist.

Der Stadt Bad Münstereifel liegt ein Antrag auf Erwerb dieser Fläche von einem privaten Investor vor. Dieser möchte auf dieser Fläche einen Busparkplatz errichten, der auch dem City-Outlet dienen soll.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5a lassen diese Nutzung nicht zu. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist daher die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Kernstadt“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung sind:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 -(BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193)
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

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

Gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Kernstadt“ wird eine Nachverdichtung durch die Errichtung eines Parkplatzes mit einer Flächengröße von rd. 1.260 m² vorbereitet.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten

Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Durch die Bebauungsplanänderung wird kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

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. Dies wird vorliegend erfolgen. Auf Punkt 3.2 wird hingewiesen.

2.0 Geltungsbereich und Nutzung

Der Plangeltungsbereich umfasst den Bereich des Grundstücks Gemarkung Münstereifel, Flur 1 Nr. **5409** mit einer Fläche von **1.267 m²**. Bei dem gesamten Grundstück handelt sich um eine kurz gemähte Rasenfläche ohne Gehölzbestand.

Die genaue Abgrenzung ist der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.

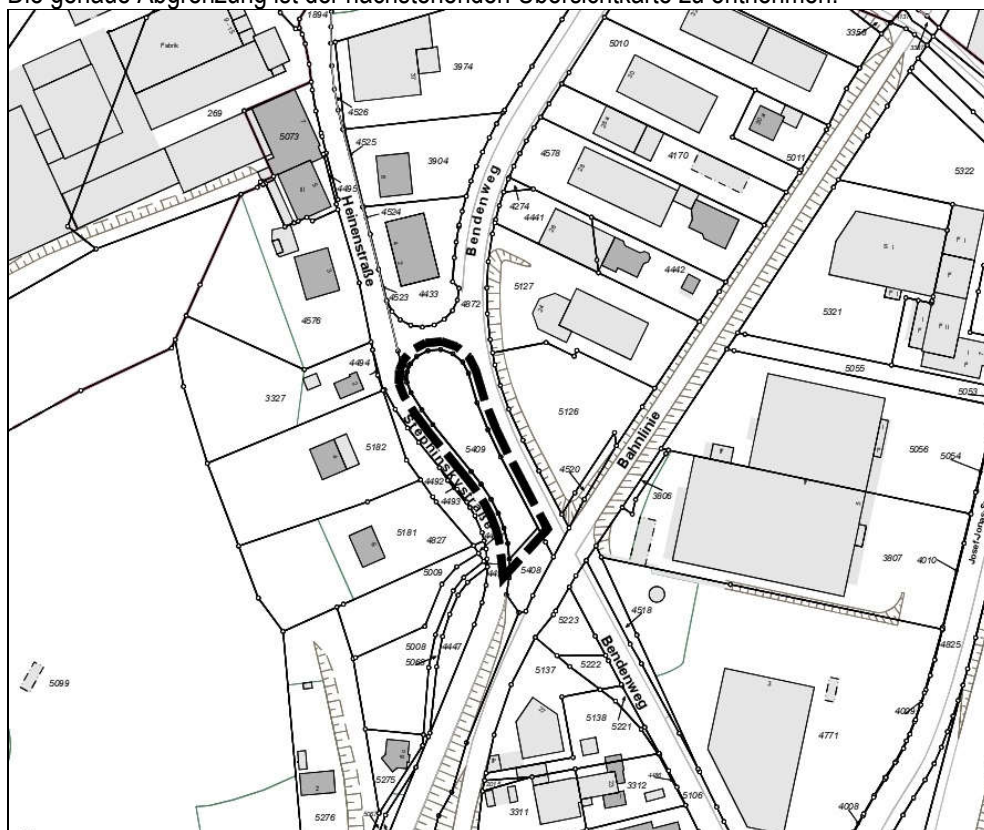


Abb.1: Übersicht zum Bebauungsplan Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Kernstadt“, 6. Änderung (genordet, ohne Maßstab)

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (ehemals Gebietsentwicklungsplan) aus dem Jahr 2003 ist der Kernbereich von Bad Münstereifel einschließlich des Plangebietes, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASP) dargestellt. Nördlich angrenzend ist Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

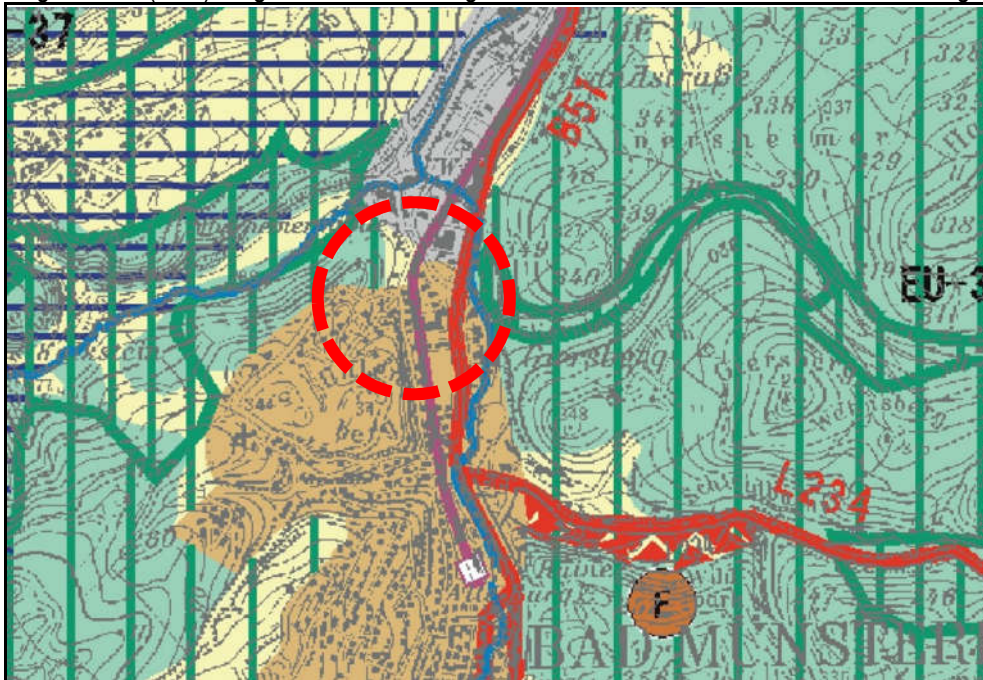


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen, Bezirksregierung Köln (genordet, ohne Maßstab)

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel stellt für den Änderungsbereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bendenweg ist als überörtliche Verkehrsfläche dargestellt. Westlich angrenzend ist Mischgebiet dargestellt.

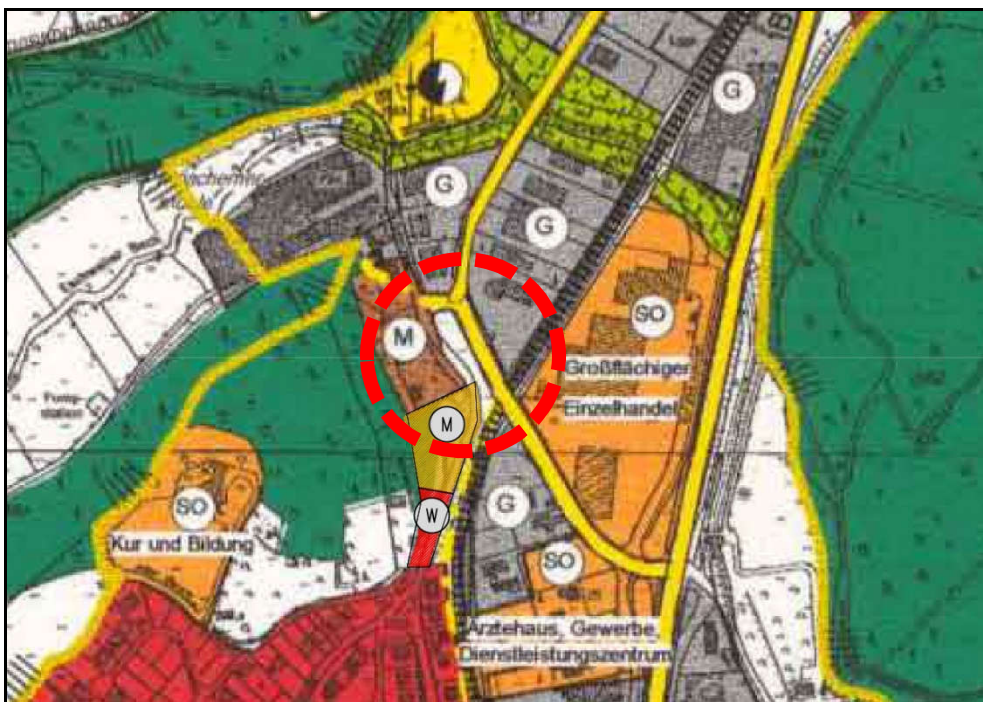


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel mit Darstellung der Anpassung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36a „Uhlenberg-Nord“, (genordet, ohne Maßstab)

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen somit nicht der geplanten Nutzung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zukünftig soll für den Bereich Verkehrsfläche dargestellt werden.

Stand: Satzungsbeschluss September 2020 – mit redaktionellen Änderungen und Ergänzungen nach Offenlage in fett und kursiv dargestellt

3.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich ist nicht vom Landschaftsplan Bad Münstereifel erfasst.

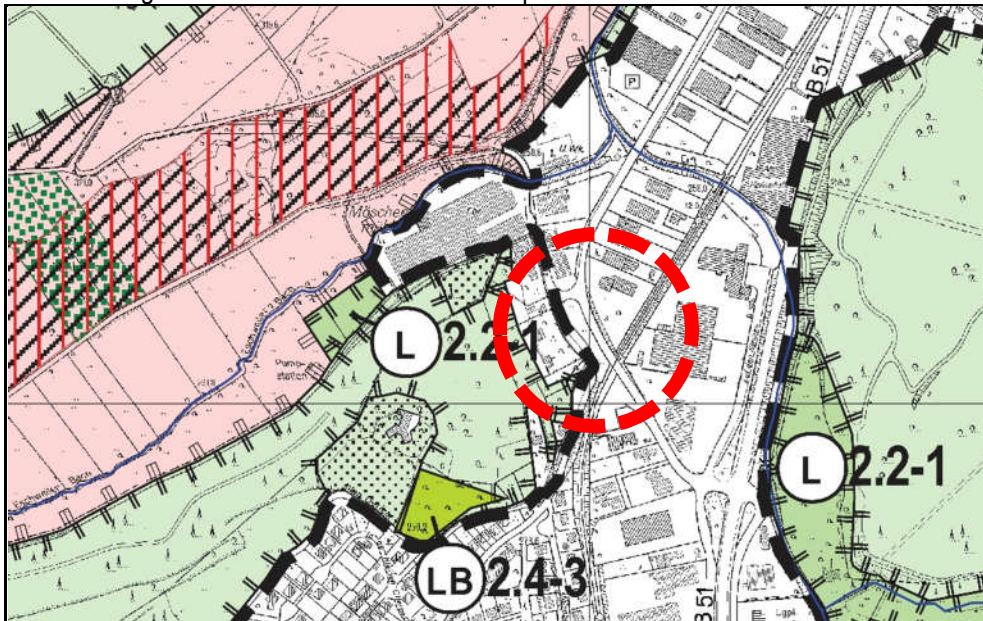


Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Bad Münstereifel, Kreis Euskirchen, (genordet, ohne Maßstab)

3.4 Bebauungsplan Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Kernstadt“

Der Bebauungsplan Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Kernstadt“ aus dem Jahr 1976 stellt für den Änderungsbereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage und Verkehrsgrün dar.

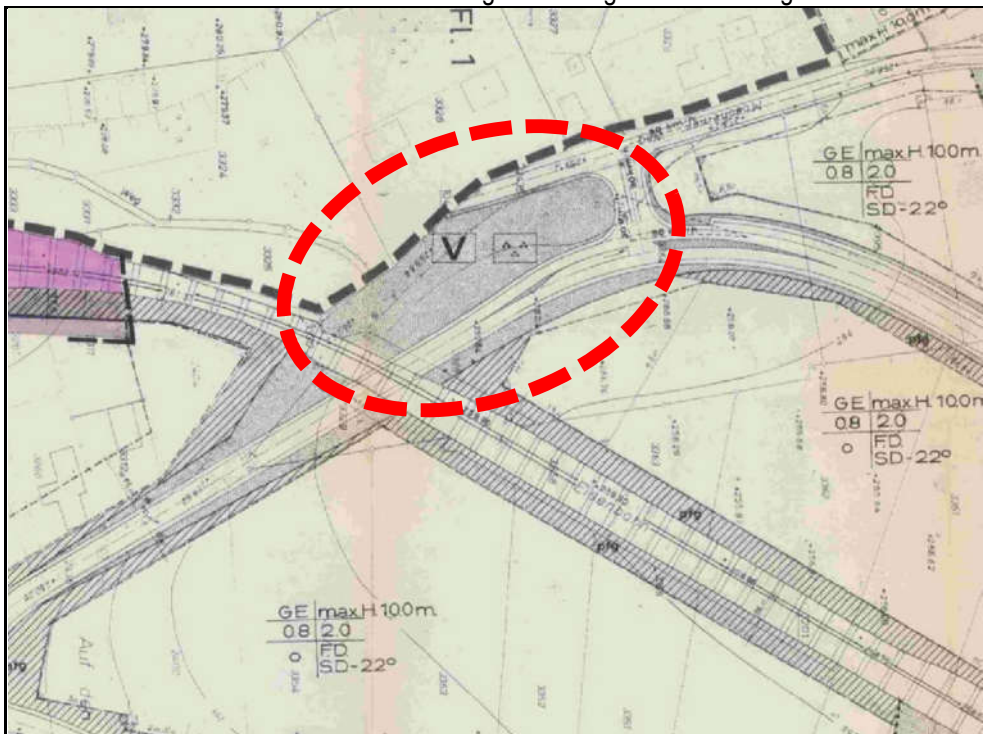


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Kernstadt“ (ohne Maßstab)

4.0 Inhalt der 6. Bebauungsplanänderung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a sieht die Änderung der Festsetzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage / Verkehrsgrün in private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Parken vor.

Stand: Satzungsbeschluss September 2020 – mit redaktionellen Änderungen und Ergänzungen nach Offenlage in fett und kursiv dargestellt

Das Nutzungskonzept für den Busparkplatz ist der nachstehenden Skizze zu entnehmen.

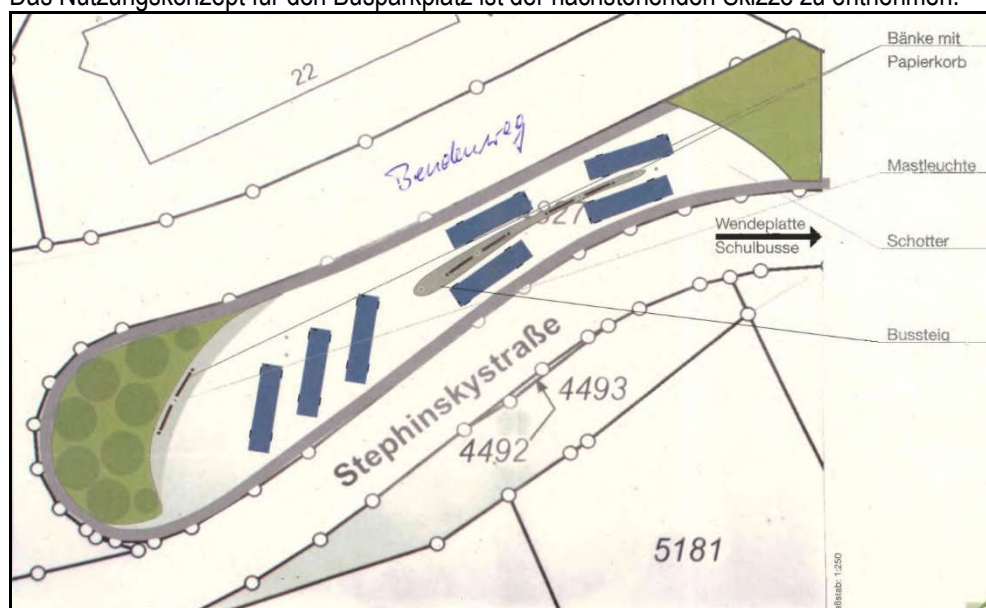


Abb. 6: Nutzungskonzept privater Busparkplatz

Textliche Festsetzung:

Ergänzend zu der zeichnerischen Festsetzung werden nachstehende textliche Festsetzungen getroffen:

„Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Parkplatz privat sind Stellplätze für Omnibusse und Personenkraftwagen (Pkw) zulässig. Eine gewerbliche Nutzung des privaten Parkplatzes ist zulässig.“

Die Festsetzung erfolgt, um ein unkontrolliertes Abstellen von Fahrzeugen auf der Fläche auszuschließen.

Weitere textliche Festsetzungen:

„Zum Bendenweg hin ist die Anlage einer Ein- und Ausfahrt nicht zulässig. Diese ist zur Stephinskystraße hin anzulegen.“

Das Gebiet wird von der Stephinskystraße und dem Bendenweg umschlossen. Die Festsetzung erfolgt, damit die Zu- und Abfahrt zu dem geplanten Parkplatz aufgrund der Nähe zum Bahnübergang nur über die Stephinskystraße erfolgt. Um dies sicherzustellen, wird zum Bendenweg festgesetzt, dass hier keine Ein- und Ausfahrt angelegt werden darf.

5.0 Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Errichtung von Busparkplätzen auf einer bisher als Scherrasen von Straßen umgebenden Fläche ermöglicht. Angrenzend sind im Wesentlichen gewerbliche Nutzungen vorhanden. Insgesamt werden von der Planung keine negativen städtebaulichen Einflüsse erwartet.

5.2 Umweltauswirkungen

Aufgrund des gewählten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entfällt, wie bereits unter Punkt 1.3 beschrieben, der Umweltbericht. Mit Durchführung der Planung wird die zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter Flächen ermöglicht. Hiermit sind vor allem Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden, wobei davon ausgegangen wird, dass der vorliegende Boden anthropogen überformt ist. Die Bodeneigenschaften werden bereits modifiziert sein. Gleichwohl entfällt durch die Versiegelung eine Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser. Wegen der geringen Größe sowie Lage ergeben sich daraus keine weitreichenden negativen Folgen auf die Umwelt. Eine eingehende Betrachtung des Schutzgutes Tiere wird wegen der Insellage im Verkehrs- bzw. Siedlungsraum nicht angestellt. Die vorhandene strukturarme Biotopausstattung, Scherrasen ohne Gehölzbestand, wird keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten noch eine Bedeutung als Nahrungshabitat besitzen. Eine Beeinträchtigung der Fauna ist daher nicht zu

erwarten. Auf eine förmliche Artenschutzprüfung (ASP 1) wird daher verzichtet.

Auf die lediglich indirekt betroffenen Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sind aufgrund der lediglich geringfügigen Auswirkungen auf die direkt betroffenen Schutzgüter keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Bedeutung des Plangebietes für den Menschen ist ebenfalls vergleichsweise gering. Auch von einer umweltbezogenen Auswirkung des Planvorhabens auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist nicht auszugehen.

Weitere Umweltauswirkungen sind mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Kernstadt“ nicht zu erwarten.

6.0 Kennzeichnungen / Hinweise (§ 9 Abs. 5 BauGB)

6.1 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse R, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149. In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Hinweis.

Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4109:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte.“

6.2 Kampfmittelbeseitigung

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.

6.3 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten von archäologischen Bodenfinden und Befunden oder Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

angefertigt durch:

Planungsbüro Ursula Lanzerath
53881 Euskirchen

Mit redaktionellen Änderungen und Ergänzungen nach Offenlage in fett und kursiv dargestellt.