2. Anlage zu Nr. 1284

STADT BAD MÜNSTEREIFEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 52 „GREVEN -CHEMIE“
ORTSTEIL IVERSHEIM

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

1. Lage des Plangebietes

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Vorgaben
3.1 Bestand
3.2 Machbarkeitsstudie: „Peter-Greven-Chemie“, 1998
3.3 Flächennutzungsplan
3.4 Bebauungsplan Nr. 6
3.5 Erschließung
3.6 Natur und Landschaft
3.7 Gewässerschutz – WSZ III A

4. Begründung der Planinhalte
4.1 Erschließung
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
4.3 Baugebietsgliederung
4.3.1 Industriegebiet – GI
4.3.2 Gewerbegebiet - GE
4.4 Vergnügungsstätten
4.5 Einzelhandel/ Tankstellen
4.6 Höhe/ Höhenlage baulicher Anlagen
4.7 Landschaftsplanung/ Umweltverträglichkeitsprüfung
4.8 Ver- und Entsorgung
4.8.1 Niederschlagswasser
4.8.2 Schmutzwasser
4.8.3 Versorgung
4.9 Flächenbilanz
4.10 Realisierung der Planung
4.11 Kosten

5. Fachgutachten

6. Änderung nach der Offenlage (Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Stand: 23.06.2003

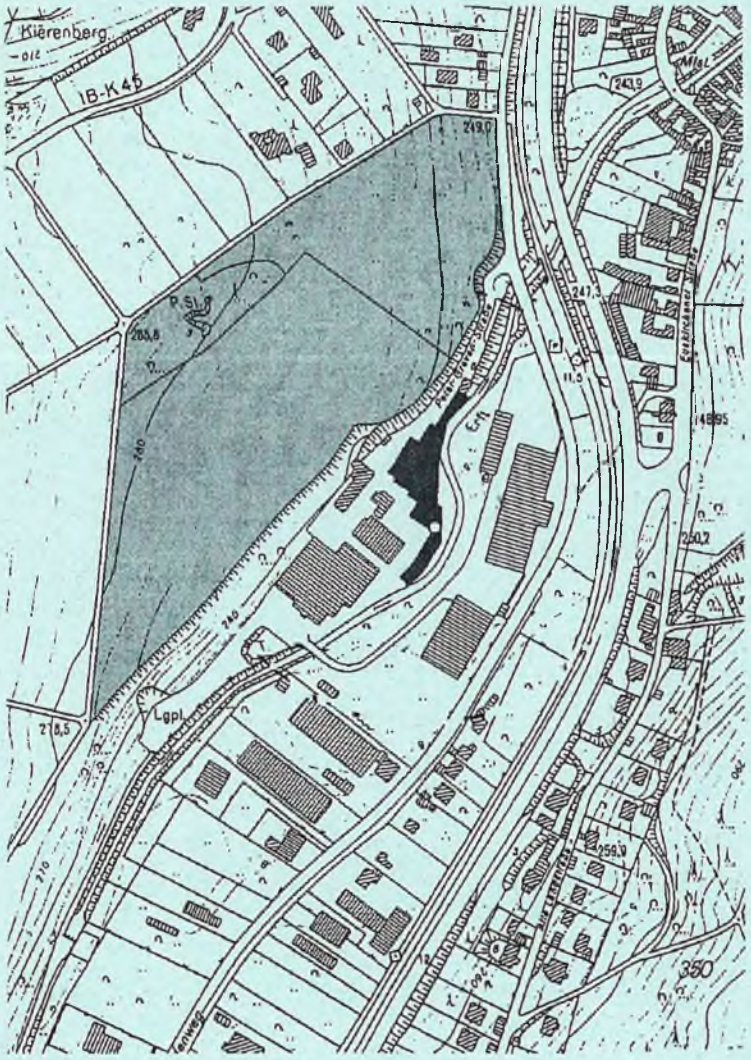
RD 1283

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet am nordwestlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes „Bendenweg“ zwischen dem Kernort Bad Münstereifel und dem Ortsteil Iversheim. Das Gelände erstreckt sich auf Grundstücksflächen der Firma Greven nördlich des bestehenden Standortes.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung im Maßstab 1: 1000 zu entnehmen.

Auszug aus der Deutschen Grundkarte (1:5000)



2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Standortes der Firma zu schaffen. Durch die bestehende Situation sind hierbei folgende Belange vorrangig zu berücksichtigen:

- Immissionsschutz (Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe)
- Gewässerschutz (Wasserschutzgebiet)
- Landschaftsplanung (Eingriffsregelung)

RD 1283

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan wurde auf die Erweiterungsflächen der Firma Greven begrenzt, da das Baugesetzbuch in § 1 (3) BauGB vorgibt, daß Bauleitpläne aufzustellen sind, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist".

Da für den „Altstandort" ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht (B-Plan Nr. 6 „Industriegebiet Iversheim"), ist die Einbeziehung des Altstandortes in den neuen Bebauungsplan städtebaulich nicht erforderlich. Die Regelungsinhalte des neuen Bebauungsplanes beziehen sich fast ausschließlich auf die Erweiterungsflächen.

3. Vorgaben

3.1 Bestand

Die Flächen des Geltungsbereiches werden fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt (s.a. 3.6 Natur und Landschaft). Südwestlich der Straße „Auf dem Wahnsberg" liegt ein kleines Wäldchen. Innerhalb dieser Flächen besteht die Pumpstation der Firma Greven, die für die weitere Planung eine Bindung darstellt.

3.2 Machbarkeitsstudie: „Peter-Greven-Chemie"

Von der Firma Greven wurde 1998 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die Entwicklungsmöglichkeiten der Firma aufzeigen soll. Die Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie, die von Stadtplanung Zimmermann erarbeitet wurde, ist Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes.

3.3 Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Bebauungsplan Nr. 6

Die Flächen des Geltungsbereiches überlagern an der südlichen Seite in Teilen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Industriegebiet Iversheim". Für die überlagerten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 6 werden nach Abschluß des Aufstellungsverfahrens die Inhalte des Neuplanes gelten („neues Recht ersetzt altes Recht").

3.5. Erschließung

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches ist durch die „Peter-Greven-Straße" vorhanden und ausreichend dimensioniert.

2D 1283

3.6. Natur und Landschaft

Die Flächen des Bebauungsplangebietes sind derzeit unbebaut; sie werden überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen bei der Planaufstellung berücksichtigen zu können, wurde vom Büro „Umwelt- und Landschaftsplanung V. Kren“, Hilden ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Zur bestehenden Situation führt der Landschaftsplaner aus:

„Der Betrachtungsraum wird zum großen Teil in der Tallage durch das Firmengelände, d.h. Industrieanlagen und –hallen sowie versiegelte oder anderweitig anthropogen geprägte Flächen (z.B. Lagerflächen) bestimmt. Von Nordosten nach Südwesten durchfließt die Erft das Gelände, gesäumt von einem bis zu 5 m breiten, nicht durchgängig geschlossenen Ufergehölzstreifen, von lückigen Hochstauden und Wild- bzw. Scherrasenflächen. Das Firmengelände nimmt die Sohle des Erfttales (um 250 m ü.NN) ein, im Nordwesten bis an den Talhang (von 250 m bis 275 m ü.NN) reichend. Dieser ist am Hangfuß sehr steil (offensichtlich durch ältere anthropogene Einflüsse) und mit standorttyischen Gehölzen bestanden, im nördlichen Bereich geht der Hang in eine, durch aktuelle Bautätigkeit entstandene Steilböschung (anstehendes Gestein) über, die dementsprechend noch ohne Bewuchs ist.
Die anschließenden flacher ausstreichenden Hanglagen (bis auf 285 m ü.NN) werden landwirtschaftlich genutzt (Acker, zum Teil Grünland), dort befindet sich auch innerhalb einer gehölz- und gebüschbestandenen Parzelle die firmeneigene Pumpstation zur Notwasserversorgung. Auf drei Seiten von Norden bis Südwesten grenzt das oben beschriebene Planungsgebiet an Siedlungs- (im Süden Gewerbe, ansonsten Wohnbebauung) und Verkehrsflächen (B 51, Bahn) an. Im Westen und Südwesten wird die Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt, im Südwesten sind diese reich durch Hecken- und Gebüschstrukturen gegliedert und unterliegen dem Landschaftsschutz (vgl. Karte Bestand).
Das Landschaftsbild wird im Bereich der Talsohle durch das beschriebene Siedlungsband geprägt und ist damit für die Erholungsnutzung von geringer Bedeutung. Allerdings muß die gliedernde Funktion der gehölzgesäumten Erft und die abschirmende und gestalterische Funktion des bewaldeten Steilhanges hervorgehoben werden.“

Die Begründung fußt in diesem Bereich auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag.
Die zugehörige Bestandskarte ist in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag enthalten. Die bestehende Landschaftssituation ist als Vorgabe bei den städtebaulichen Planungskonzeptionen berücksichtigt worden (s.a. 4.7 Landschaftsplanung). Vor allem die starke Hangneigung und das Landschaftsbild haben die Ausrichtung der Bauflächen sowie die Stellung der Gebäude beeinflusst.

3.7. Gewässerschutz – WSZ III A

Die Flächen des Bebauungsplanvorentwurfes berühren die Belange der Wasserwirtschaft. Die rechtskräftige Wasserschutzgebietsverordnung Bad Münstereifel – Arloff vom 2.12.1983 steht durch die Festsetzung der Trinkwasserschutzzone III A einer gewerblich – industriellen Nutzung grundsätzlich entgegen.

RD 1283

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde daher eine Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Euskirchen durchgeführt. Als Ergebnis dieser Vorabstimmung wurde ein Antrag auf Befreiung gemäß § 9 WSZ – VO gestellt, der verkürzt dargestellt, wie folgt begründet wurde:

„Der Antrag auf Befreiung wird entsprechend § 9 (1) Nr. 2 (nicht beabsichtigte Härte im Einzelfall) wie folgt begründet:
Wie unter 1. dargelegt, ist der Standort der Peter – Greven – Chemie historisch gewachsen und befindet sich durch das Heranrücken der Wohnbebauung in einer sogenannten „Gemengelage“. Erweiterungen sind aus emissionstechnischen Gründen nur in nordwestlicher Richtung im Bereich der WSZ III A planerisch möglich. Derzeit verfügt die Firma über keine nennenswerten Reserveflächen am Altstandort. Erweiterungen in Iversheim sind, bedingt durch die Produktionsabläufe, nur in unmittelbarer Nähe zum Altstandort sinnvoll. Die Bereitstellung von Flächen für zukünftige Betriebserweiterungen ist die Vorraussetzung für die langfristige Sicherung der Arbeitsplätze am Standort Iversheim.
Es ist daher vorgesehen, durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Vorraussetzungen für die gewerbliche Nutzung auf den Erweiterungsflächen zu schaffen. Da im Aufstellungsverfahren zu den Bauleitplänen gemäß BauGB alle planerischen Belange, also auch der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen sind, werden in Abstimmung mit den Fachbehörden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die es dem Gewerbebetrieb erlauben, die erforderlichen Betriebsanlagen unter genau bestimmten Rahmenbedingungen zu betreiben.“

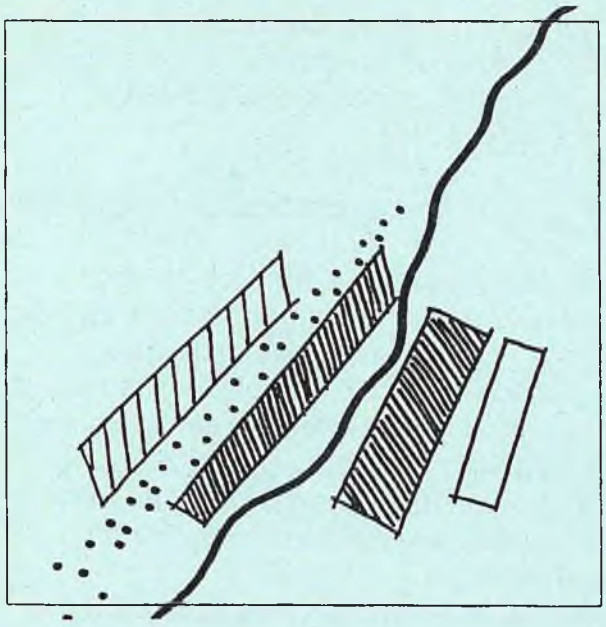
Von der Kreisverwaltung Euskirchen wurde der Antrag durch Bescheid vom 18.12.1998 positiv beschieden. Die Genehmigung wurde unter Auflagen erteilt. Neben zahlreichen technischen Auflagen, die dem Bescheid zu entnehmen sind, wurde zur Bedingung gemacht, dass die Reserveflächen ausschließlich durch die Peter – Greven - Chemie genutzt werden.

4. Begründung der Planinhalte

Planungskonzept

Die Grundstruktur des bestehenden Firmengeländes läßt sich auf eine flächenhafte Ausrichtung von südwestlicher in nordöstlicher Richtung zurückführen.
Diese Ausrichtung basiert auf dem Lauf der Erft, den Grünflächen und den Betriebsflächen. Aus dieser vorgefundenen Situation wurde eine Flächenerweiterung nordwestlich parallel zu den vorhandenen Flächen entwickelt. Den bestehenden Einheiten wird ein neues Element hinzugefügt, das sich aber in die vorgefundene Struktur einfügt.

PD 1283



4.1 Erschließung

Die äußere öffentliche Erschließung des Plangebietes ist über die „Peter-Greven-Straße" vorhanden. Da die Bauflächen des Bebauungsplanes ausschließlich der möglichen Erweiterung des bestehenden Betriebes dienen soll, ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes städtebaulich nicht erforderlich. Da weitere Erschließungsrechte gegenüber Dritten nicht zu sichern sind, ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ebenfalls nicht erforderlich. Die Errichtung einer sogenannten Privatstraße ist innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen möglich.
Das in Nordsüdausrichtung festgesetzte Leitungsrecht wurde ausschließlich zur Sicherung der bestehenden unterirdischen Wasserleitung zur nördlich angrenzenden Pumpstation festgesetzt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standorterweiterung der Firma Greven. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzungen wurden daher die Betriebsanforderungen der Firma Greven sowie die immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden die Baugebietsarten Industriegebiet – GI und Gewerbegebiet – GE festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die:

- Grundflächenzahl – GRZ 0,8
- Höhe baulicher Anlagen (s.a. 4.6)

Die Ausnutzung der Bauflächen richtet sich nach den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Durch eine größtmögliche Ausnutzung der Baugebietsflächen wird bei der Standorterweiterung sehr ökonomisch mit den Flächenreserven umgegangen.

RD 1283

4.3 Baugebietsgliederung

Da die gewerbliche Nutzung auf die nordwestlich angrenzende bestehende Wohnnutzung Rücksicht nehmen muss (Planungsfall gemäß Planungserlass NW: heranrückende gewerbliche Nutzung an bestehende Wohnnutzung) ist eine uneingeschränkte Nutzung des Gewerbe- und Industriegebietes immissionsschutzrechtlich nicht möglich. Die Baugebiete wurden daher auf der Grundlage des Abstandserlasses NW und des § 1 BauNVO „nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen“ gegliedert. Dies bedeutet, dass nach der typisierenden Betrachtungsweise des Abstandserlasses Betriebsarten, die ein Abstandserfordernis aufgrund ihres Emissionsverhaltens entsprechend den Abstandsklassen I bis IV (Abstände: 1.500 m bis 500 m) besitzen, grundsätzlich ausgeschlossen wurden.
Die Baugebietsgliederung sieht daher folgende Festsetzungen vor:

GE 1	100 m:	Abstandsklasse VII zulässig
GE 2	200 m	Abstandsklasse VI zulässig
GI	300 m	Abstandsklasse V zulässig

Trotz der Erweiterung des Firmengeländes bleiben hierdurch ausreichende Abstände zur bestehenden Wohnbebauung, so dass keine Immissionskonflikte entstehen können. Bei Einhaltung der entsprechenden Abstände zwischen Wohnbebauung und Gewerbe kann es bei einer typisierenden Betrachtungsweise der Betriebsart Nr. 100 des Abstandserlasses NW 1998 „Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung“ (Greven-Chemie) zu keinen Immissionskonflikten kommen.

4.3.1 Industriegebiet – GI

Bei einer typisierenden Betrachtungsweise des Abstandserlasses NW 1998 ist die Firma Greven der Betriebsart Nr. 100 „Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung“ einzuordnen. Diese Betriebsart ist der Abstandsklasse V zugeordnet: Betriebarten aus der Abstandsklasse V erfordern einen Abstand von 300 m zur nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung. Da die Firma Greven im Kernbereich ihres Betriebes Anlagen betreibt, für die eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich ist, wird die Festsetzung eines Industriegebiets gemäß § 9 BauNVO auch für den Erweiterungsbereich städtebaulich erforderlich. Die Festsetzung des Industriegebietes erfolgt mit einem Mindestabstand von 300 m bis zur nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung.

4.3.2 Gewerbegebiete – GE 1 und GE 2

Durch die Nähe zur bestehenden Wohnbebauung „Am Wahnsberg“ ist die Festsetzung eines Industriegebietes mit den hiermit verbundenen erforderlichen Abständen nicht im gesamten Planbereich möglich. Die verbleibenden Bauflächen sollen daher von der Firma Greven als Gewerbeflächen genutzt werden können. So wird auf der Grundlage des Abstandserlasses die Baugebietsart „Gewerbegebiet – GE“ mit den entsprechenden Nutzungseinschränkungen durch die Baugebietsgliederung

ÖD 1283

(GE 1 und GE 2) festgesetzt.

4.4 Vergnügungsstätten

Da die bauliche Nutzung des Bebauungsplangebietes ausschließlich durch die Erweiterungsmöglichkeiten der Firma Greven bestimmt ist, werden die gemäß BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ein wirtschaftlicher Ausschluß dieser Nutzungsart im Stadtgebiet erfolgt hierdurch jedoch nicht. Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO sind in anderen geeigneteren Teilen von Bad Münstereifel möglich.

4.5 Einzelhandel/ Tankstellen

In den Gewerbegebietsflächen GE 1 und GE 2 wurden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen

Gemäß § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen ist:

Zentrenrelevante Sortimentsgruppen:
Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Kunst/Antiquitäten
Baby-/Kinderartikel
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
Foto/Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel),Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
Musikalienhandel
Uhren/Schmuck
Spielwaren, Sportartikel, Zweiräder

Nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen:
Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
Teppiche (ohne Teppichboden)
Blumen
Campingartikel
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Ausschluß von Tankstellen in den Gewerbegebieten GE 1 und 2 und im Industriegebiet GI
Gemäß § 1(5) BauNVO i.V. mit § 1(9) BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 8 (3) BauNVO und § 9 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Tankstelle nicht

RD 1283

zulässig ist.

Da die bauliche Nutzung des Bebauungsplangebietes ausschließlich durch die Erweiterungsmöglichkeiten der Firma Greven bestimmt ist, werden die gemäß BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Einzelhandelsnutzungen und Tankstellen ausgeschlossen. Dieser Nutzungsausschluss ist städtebaulich begründet. Es kann nicht planungsrechtlich geregelt werden, dass die Firma Greven die Erweiterungsflächen auch tatsächlich zukünftig selber nutzt. Da es, im Falle einer Veräußerung der Flächen, nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist, an diesem Standort zentrumsschädlichen Einzelhandel anzusiedeln, ist der Nutzungsausschluss erforderlich.

4.6 Höhe/ Höhenlage baulicher Anlagen

Da innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse städtebaulich nicht sinnvoll ist (Hallennutzungen), wurden im Bebauungsplan die maximal zulässigen Gebäudehöhen, gemäß § 18 BauNVO bezogen auf die Höhe über Normal-Null (ü.N.N.), festgesetzt. Für die Höhenfestsetzungen wurden in jedem Baufeld geometrisch eindeutige Bezugspunkte (BP) festgesetzt. Die hierauf bezogenen maximal zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen in dem topographisch bewegten Gelände eine Höhenentwicklung der Gebäude, die für eine gewerbliche Nutzung erforderlich ist und in gleichem Maße der landschaftlichen Situation Rechnung trägt. Durch den 15 m breiten Gehölzstreifen, der die Baugebietsflächen umgibt, wird eine Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild erreicht.

4.7 Landschaftsplanung/ Umweltverträglichkeitsprüfung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Auf der Grundlage der Bestandserhebung und –bewertung wurde vom Landschaftsplaner eine Eingriffsbilanzierung erarbeitet. Es ist geplant, den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft eingriffsnah auszugleichen. Dies bedeutet, dass die Flächen zwischen der Betriebserweiterung und der Straße „Auf dem Wahnsberg“ als Ausgleichsflächen gesichert und gestaltet werden; diese Flächen sind im Besitz der Firma Greven.
Die Planungskonzeption der Landschaftsplanung wird an dieser Stelle verkürzt wiedergegeben, so dass nachvollziehbar ist, wie die Belange von Natur und Landschaft bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag, auf dem die Abwägungen beruhen, ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Die wichtigsten Elemente der Landschaftsplanung sind:

- Erhalt der Waldflächen
- Eingrünung der zukünftigen Baugebietsflächen zur Abschirmung gegenüber dem Außenbereich
- Umgestaltung der landwirtschaftlichen Intensivflächen in extensive Obstwiesenflächen
- Begrünung von Freiflächen innerhalb des Baugebietes

RD 1283

Die Ziele der Landschaftsplanung wurden durch folgende Vermeidungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsfestzungen im Bebauungsplan verbindlich geregelt:

Ausgleichsmaßnahmen

A 1 Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern
Auf den gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten und mit A 1 bezeichneten Flächen ist eine Baumhecke durch Pflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung sowie Sträuchern der Gehölzliste (siehe unten) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je m² Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Bestandsränder sind mit Sträuchern, der Kern ist mit Bäumen zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume am Gesamten hat 40 % zu betragen. Zu verwenden sind mindestens 15 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-5 je Art, wobei keine einen Anteil von 10 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.
Fläche: 7.760 m²

A 2 Gehölzpflanzung aus Sträuchern
Auf den gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten und mit A 2 bezeichneten Flächen ist ein Strauchmantel durch Pflanzung von Sträuchern der Gehölzliste (siehe unten) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Zu verwenden sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-5 je Art, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.
Fläche: 580 m²

A 3 Anlage einer Obstwiese
Umwandlung der Fettwiese, -weide und Ackerfläche in extensive Mähwiese entsprechend den Förderrichtlinien des Landes NW. Auf Acker ist die Einsaat einer Gräsermischung gemäss den Empfehlungen der LÖLF (im Merkblatt zum Biotop- und Artenschutz Nr. 87, 1990) vorzunehmen. Pflanzung von Obstbaumhochstämmen, StU 8-10 cm (ca. 150 m² je Baum). Verwendet werden alte Sorten lokaler Bedeutung und guter Standorteignung. Die Obstgehölze erhalten einen Einzelschutz gegen Wildverbiss. Düngung der Fläche unterbleibt.
Fläche: 24.820 m²

Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Erhaltung
Dauerhafte Erhaltung des gem. § 9 (1) 18 b BauGB festgesetzten Waldes inkl. der mit Sträuchern bewachsenen sowie gehölzfreien Flächenteile.
Fläche: 7.750 m²

Gestaltungsmaßnahmen

G 1 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als GI und GE festgesetzten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Fläche: 4.840 m²

BD 1283

In der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt sich nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich von ca. **135 %,** so dass der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichbar ist.

Umweltverträglichkeitsprüfung

In dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.7.2001 ist geregelt, für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist. In der Anlage 1 dieses Gesetzes sind diejenigen Vorhaben aufgeführt, für die das Erfordernis einer UVP zu untersuchen ist.

Das im Bebauungsplangebiet geplante Vorhaben ist in dieser Anlage der Nr. 18.7 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ zuzuordnen. Für solche Bauvorhaben sieht Nr. 18.7 einen Schwellenwert zur Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung von 20.000 qm Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO vor. Dieser Schwellenwert wird bei der vorliegenden Planung unterschritten. Eine UVP wurde daher nicht erforderlich. Ein gesonderter, über die entsprechenden Absätze dieser Begründung hinausgehender Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer UVP dargestellt werden, wurde ebenfalls nicht erforderlich.

Gewässerschutz

Die Erweiterung des Standortes bedeutet eine bauliche Nutzung innerhalb der Wasserschutzzone III A (WSZ). Bereits nach Vorlage der Machbarkeitsstudie wurde daher eine Befreiung gemäß § 9 Wasserschutzzonen – Verordnung gestellt. Die Befreiung wurde zwischenzeitlich unter Auflagen erteilt.

4.8 Ver- und Entsorgung

4.81 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut wurden vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Daher wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan eine hydrogeologische Untersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse in die Abwägung eingeflossen sind. Das Gutachten ist diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Der Gutachter kommt hierbei zu folgendem Ergebnis:

„Bewertung

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet in einer Wasserschutzzone liegt und der im Liegenden der Deckschichten vorhandene Kluftgrundwasserleiter erwarten lässt, dass das versickernde Wasser die Gewinnungsanlage Arloff in relativ kurzer Zeit erreicht, wird dringend davon abgeraten eine Versickerung über tief liegende Sickerkörper vorzunehmen. Da die Deckschichten teilweise nur Mächtigkeiten unter 2,00 m aufweisen und die Durchlässigkeitsbeiwerte in den Bereichen der geringmächtigen Deckschichten relativ groß sind (z.B. B3, B7 u. B8), wird davon abgeraten in diesen Bereichen eine Versickerung vorzunehmen. Damit entfällt die Möglichkeit einer dezentralen Versickerung. Weiter spricht gegen eine dezentrale Versickerung die Tatsache, dass dazu geraten werden muss, im Bereich der im Südosten des Plangebietes verlaufenden Böschungsschulter der vorhandenen

PD 1283

Felsböschung auf eine Versickerung aus Standsicherheitsgründen zu verzichten. Aus Sicht des Gutachters muss hier ein Sicherheitsabstand von mindestens 20 m zwischen Sickerkörper und Böschungsschulter eingehalten werden. Ein dritter Grund, der gegen eine dezentrale Versickerung spricht, sind die bereichsweise vorhandenen Bodenschichten mit geringen Durchlässigkeitsbeiwerten (z.B. V1u, V4u, V90, V9u, V10o, V10u). Generell wird der K-Wert $\geq 5*10^{-6}$ m/s (Richtwert, bei dem eine Versickerung gefordert werden kann,) nicht in allen Bereichen nachgewiesen, so dass eine dezentrale Versickerung nicht generell gefordert, sondern bei Beurteilung nach der Durchlässigkeit lediglich auf freiwilliger Basis durchgeführt werden kann.

Im nordöstlichen Plangebiet liegt der Tiefpunkt des Gesamtgebietes. Aus hydraulischer Sicht ließe sich in diesem Bereich eine periphere zentrale Versickerung durchführen. Die hier vorhandene relativ große Mächtigkeit der Deckschichten (≥ 4,00 m) würde es ermöglichen unter der Sohle des Sickerkörpers eine Deckschichtmächtigkeit von ≥ 2,00 m zu erhalten, so dass der Sicherheitsaspekt für die Wassergewinnungsanlage Arloff hier am ehesten erfüllt werden kann. Allerdings weisen die mächtigen schluffigen Deckschichten geringe Durchlässigkeitsbeiwerte auf (V9o, V9u, V10o, V10u), so dass eine Versickerung nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand durchgeführt werden kann.

Wegen der dargelegten Gründe wird empfohlen auf eine Versickerung des Niederschlagswassers zu verzichten und statt dessen möglichst die Einhaltung in eine Vorflut vorzunehmen.“

In der Verkehrsfläche der „Peter – Greven – Straße“ befindet sich ein Mischwasserkanal. Es ist geplant, die Niederschlagswässer auf der Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung in diesen vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Die Aufnahmefähigkeit des Kanals ist gegeben.

4.82 Schmutzwasser

Die Schmutzwässer werden nach der erforderlichen Vorklärung in den Mischwasserkanal eingeleitet und der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

4.83 Versorgung – Medien

Die Grundversorgung der baulichen Erweiterungsflächen ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 gegeben.

4.9 Flächenbilanz

Bauflächen	24.206 qm*)
Grünflächen	33.460 qm
Wald	7.450 qm
Versorgungsfläche	155 qm
Gesamtfläche	**65.271 qm**

PD 1283

*) Grundfläche bezüglich UVP – Pflichtigkeit: 24.206 qm X 0,8 (GRZ) = 19.364 qm

4.10 Realisierung der Planung

Die Realisierung der Erweiterungsmaßnahmen der Firma Greven ist bedarfsabhängig mittel -bis langfristig vorgesehen.

4.11 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan entstehen der Stadt Bad Münstereifel keine Planungskosten.
Da die Erschließung des Plangebietes durch private Straßen erfolgt entstehen der Stadt Bad Münstereifel auch hierzu keine Kosten. Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen trägt ebenfalls der private Vorhabenträger.

5. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erarbeitet, sind Grundlage der Abwägung und werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Umwelt- und Landschaftsplanung V. Kren, Hilden, 2002
- Hydrologische Untersuchung und Erstellung eines hydrogeologischen Übersichtsplanes, Dr. Jürgen Zöll, Blankenheimerdorf. 2002

6. **Änderung nach der Offenlage** (Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Im Rahmen der Konfliktvermeidung ist ein Abstand von 300 m zwischen der schutzwürdigen Wohnbebauung „Am Wahnsberg“ und dem Industriegebiet – GI fest zu setzen. In der Begründung wird diese Baugebietsgliederung beschrieben. Irrtümlicherweise ist das Industriegebiet in der Planzeichnung zum Bebauungsplan, der öffentlich ausgelegen hat, mit einem geringeren Abstand zeichnerisch festgesetzt worden. Sowohl vom STUA Aachen, als auch von einem privaten Eingabensteller wurde daher angeregt, diese Industriegebietsflächen zu verringern, so dass der erforderliche Abstand von 300 m im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Anregungen wurden durch die Änderung der Abgrenzungslinie zwischen Industriegebiet und Gewerbegebiet berücksichtigt.

Da es sich hierbei um keine wesentliche Änderung handelt, und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden konnte das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewandt werden.

Das STUA hat im zusätzlichen Beteiligungsverfahren schriftlich mitgeteilt, dass gegen die Inhalte des Bebauungsplanes nunmehr keine immissionsrechtlichen Bedenken mehr bestehen.

Stand: 23.06.2003