

STADT BAD MÜNSTEREIFEL

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet Wald“ im Ortsteil Wald

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22
53881 Euskirchen

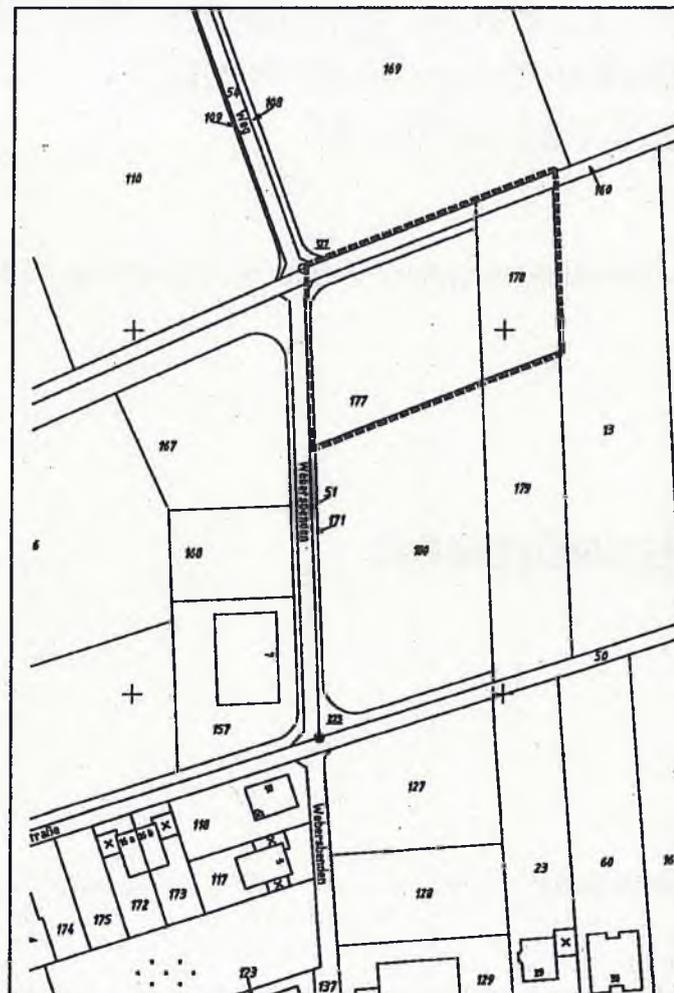
Tel: 02251/62892
Fax: 02251/62823

1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542, in der zur Zeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit geltenden Fassung sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW) geändert durch Artikel 91 des Vierten Befristungsgesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332), in der zur Zeit gültigen Fassung.

2.0 Ausgangslage / Problemdarstellung

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Houverath, Flur 34, Nr. 177 und 178 sowie die nördlich angrenzenden öffentlichen Wegeflächen mit einer Fläche von ca. 3.280 qm wobei sich die Erweiterung auf das Flurstück 178 beschränkt.



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich der Änderung

Das zur Erweiterung vorgesehene Grundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 53 „Gewerbegebiet Wald“ reicht bis an die westliche Grundstücksgrenze und setzt für diesen Bereich Gewerbegebiet (GE 1) fest.

Im Norden und Westen schließen öffentliche Verkehrsflächen an.

Es bestehen konkrete Bauabsichten auf den Flurstücken Nr. 177 und 178 eine gewerbliche Halle für zwei Betriebe, Büroeinheiten und eine Betriebsleiterwohnung zu realisieren. Für das Flurstück Nr. 177 liegt bereits eine Teilbaugenehmigung vor und mit dem Bau wurde begonnen. Für die Realisierung des 2. Bauabschnitts ist die Inanspruchnahme des Flurstücks Nr. 178, welches bisher nicht vom Bebauungsplan erfasst ist, erforderlich. Da das Vorhaben in einem Eckbereich geplant ist und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet Wald“ im Weiteren berücksichtigt werden, ist die Änderung und Erweiterung städtebaulich vertretbar. Die Stadt Bad Münstereifel begrüßt das Ansiedlungsvorhaben, das zu einer Stärkung des gesamten Gewerbegebietes beiträgt.

3.0 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierzu liegen vor, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die vorgesehene Nutzung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht nicht durchzuführen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Auf eine Umweltprüfung samt Umweltbericht wird verzichtet. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und eine entsprechende Kompensation wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen dennoch erbracht.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Auslegung und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung durchgeführt.

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt - Region Aachen -, 2003.

Der Ortsteil Wald ist im gültigen Regionalplan nicht als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, d.h. es handelt sich nach der Definition der Landesplanung um einen so genannten Ort im Freiraum. Die bauliche Entwicklung ist daher vorrangig auf den Eigenbedarf der Bevölkerung abzustellen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel ist der Erweiterungsbereich mit einer Größe von ca. 1.165 qm als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Landschaftsplan

Der Erweiterungsbereich (Flurstück 178) liegt im Geltungsbereich des verbindlichen Landschaftsplanes Bad Münstereifel. Der Landschaftsplan stellt für den Bereich Landschaftsschutzgebiet dar. Weitere Schutz- Pflegemaßnahmen sind nicht festgesetzt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Aufhebung des Landschaftsschutzes erforderlich.

4.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Gewerbegebiet Wald“ ist seit dem 20.10.2005 rechtskräftig und setzt für das Flurstück 177 „Gewerbegebiet (GE 1)“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest. Das Flurstück 178 ist bisher nicht von einem Bebauungsplan erfasst und liegt planungsrechtlich im Außenbereich.

5.0 Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich wird entsprechend der Ursprungsplanung als Gewerbegebiet festgesetzt.

Um zusätzliche erhebliche Belastungen von dem Gewerbegebiet für die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu vermeiden, wurde das Gewerbegebiet bereits auf der Ebene des Ursprungsplanes gegliedert. Die Gliederung erfolgt gemäß dem Runderlass „Immissionsschutz in der Bauleitplanung (Abstandserlass)“ des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Gebiete sind in die Teilbereiche GE 1 und GE 2 aufgeteilt, die sich in ihrer zulässigen Nutzung am Abstandserlass orientieren. Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich wird GE 1 festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE 1 sind die gem. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VII gem. der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 06.06.2007 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

(Die Festsetzung wurde aktualisiert, da seit 2007 ein neuer Abstandserlass mit geringfügigen Veränderungen gegenüber dem Abstandserlass 1998 in Kraft ist.)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Ursprungsplanung mit 0,8 festgesetzt, um eine wirtschaftliche und städtebaulich verträgliche Verdichtung sicherzustellen. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,6 festge-

setzt. Weiterhin wird unter Berücksichtigung der Ortsrandlage die Gesamthöhe der Gebäude gemäß der bisherigen Planung begrenzt.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in östlicher Richtung um 9,5 m erweitert.

5.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches erfolgt der Straße Webersbenden sowie der nördlich angrenzenden öffentlichen Wegfläche. In diesem Abschnitt wird die im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche von 9,0 m Breite auf 7,5 m reduziert.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Kanal erfolgt über einen Anschluss an die vorhandenen Netze. Auf die Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsplan wird hingewiesen.

5.5 Nebenanlagen, Stellplätze

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 53 hat sich gezeigt, dass die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden dürfen, insbesondere innerhalb der Gewerbegebiete nicht umsetzbar ist. Daher wird diese Festsetzung insgesamt aufgehoben.

6.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes mit seinen Änderungen bleiben unverändert.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung und Erweiterung sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen zu erwarten. Das Gewerbegebiet ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, d.h. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften. Bei der Formulierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagenarten wurde die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde gelegt.

Die Abstandsliste gibt für bestimmte, in sieben Klassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind in den Gewerbegebieten auch Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsklasse der Abstandsliste (höhere Abstandserfordernis) und vergleichbare Betriebe mit

ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Vorkehrungen oder besondere Betriebsweise soweit begrenzt bzw. gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. In diesem Fall ist ein gutachterlicher Nachweis von Seiten des Bauherrn zu erbringen.

5.2 Umweltauswirkungen

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

Für den baulichen Eingriff in den Erweiterungsbereich werden dennoch ökologische Ausgleichsmaßnahmen getroffen, da der Bereich im Landschaftsschutzgebiet liegt. ~~Die Kompensation wird über das Ökokennto der Stadt Bad Münstereifel ausgeglichen. Die Maßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss benannt.~~

Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung erfolgt analog zur Bewertung der Flächen im Ursprungsplan, anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Eingriffsbewertung, Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW, MSWKS NRW, MUNLV NRW (2001).

~~Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Nordrhein-Westfalen (LÖBF NRW), Stand März 2008.~~

• Bestand (nur Erweiterung)

Flächennummer	Abkürzung Code	BIOTOPTYPEN	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Versiegelte Fläche / Wirtschaftsweg	85	0	1	0	0
2	3.2	Intensivgrünland	1.080	4	1	4	4.320
Gesamtfläche			1.165				
Gesamtflächenwert: Bestand							4.320

• **Planung (nur Erweiterung)**

Flächennummer	Abkürzung Code	BIOTOPTYPEN	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Versiegelte Fläche Erschließung	85	0	1	0	0
2	1.1	Baufläche GRZ 0,8 (1.080 qm x 0,8)	865	0	1	0	0
3	1.2	Teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen *	215	1	1	1	215
Gesamtfläche			1.165				
Gesamtflächenwert: Planung							215

Für das Plangebiet ergibt sich ein **Biotopwertdefizit von – 4.105** ökologischen Wertpunkten.

Der erforderliche externe Ausgleich von 4.105 Punkten wird in der Forstbetriebsabteilung 340 A durchgeführt. Die Fläche liegt an einem Südhang des unteren Kornbachtals. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 40.000 qm, wobei für den Bebauungsplan Nr. 53 „Gewerbegebiet Wald“ bereits 21.500 qm und für den Bebauungsplan Nr. 24 „Houverath-Mühlenberg“ 2.000 qm in Anspruch genommen wurden. Aus diesem Grund ist es sinnvoll einen weiteren Eingriff durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 ebenfalls dort auszugleichen. Auf der Fläche stand ein Fichtenbestand mit einem Käferschaden. Die Fläche ist abgeräumt worden und wird der Sukzession überlassen. Die Aufwertung beträgt 3 Punkte, so dass insgesamt 1.370 qm erforderlich sind.

Der Anregung des Erftverbandes Bergheim, die externen Ausgleichsmaßnahmen an die Gewässer zu lenken, konnte nicht gefolgt werden, da derzeit keine konkreten Maßnahmen am Gewässer benannt werden können. Gleichwohl ist es planerische Wille der Stadt Bad Münstereifel zukünftig verstärkt Ausgleichsmaßnahmen am Gewässer durchzuführen.

Im weiteren wird auf den Umweltbericht zum Ursprungsplan verwiesen, der weiterhin seine Gültigkeit behält.

Euskirchen, im September 2009
ergänzt November 2009

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath

