

# **STADT BAD MÜNSTEREIFEL**

**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 72  
ARLOFF – HAMMERWERK - SÜD**

**1. ÄNDERUNG**

## **0.0 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan /-änderung wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 1990 und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000, jeweils in der in der zum Zeitpunkt des verfahrensabschließenden Beschlusses des Rates gültigen Fassung, erstellt.

## **1.0 Räumlicher Geltungsbereich, Größe, vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Arloff, östlich Bundesstraße B 51. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Arloff, Flur 6, Flurstück 206 und 202 (Wegeparzelle), 182, 205 und 189 jeweils teilweise mit einer Fläche von 24.965 qm. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bisherige Lager- und Parkplatzflächen der Hammerwerk Erft GmbH & Co.KG.

## **2.0 Anlass und Ziele der Planänderung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72, Arloff – Hammerwerk-Süd wurden auf die Belange der Hammerwerk Erft GmbH & Co.KG abgestimmt. Insbesondere soll mit dem Bebauungsplan der Bau einer neuen Presswerkhalle mit ihren Nebenanlagen ermöglicht werden. Im Rahmen der konkreten Planung dieser Halle werden nunmehr die Standorte der Kamine, die im Bebauungsplan Nr. 72 dargestellt sind und die Gebäudeproportion diskutiert. Um das konkrete Vorhaben (für das parallel ein Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionschutz-Gesetz durchgeführt wird) in der Anordnung und der erforderlichen Ausgestaltung zu ermöglichen, sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von ca. 19,50 m für Gebäude vor. Auf eine differenziertere Höhenfestsetzung wird verzichtet, um auch Raum für zukünftige Anforderungen bzw. Gebäude für diese, zu lassen. Lediglich größere Kamine und sonstige produktionsbedingte technische Einrichtungen dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Diese Überschreitungen sind jedoch nur soweit zulässig, wie sie nach den geltenden technischen Bestimmungen für den wirtschaftlich und technisch sinnvollen Betrieb der Anlage erforderlich sind. So müssen z.B. nach der derzeit gültigen Technischen Anleitung-Luft (TA-Luft) die Kamine der Öfen mindestens 3 m über Gebäudefirst geführt werden. Dabei sind jedoch Obergrenzen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einzuhalten, um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu begrenzen.

## **3.0 Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Regionalplan**

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

Der Stadtteil Arloff einschließlich der Flächen des Plangebietes sind im gültigen Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. In den allgemeinen Siedlungsbereichen sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

Diesem Ziel dient auch die den Erhalt des Werkes sichernde Erweiterung / Modernisierung.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dar. Damit ist das im Bebauungsplan festgesetzte Industriegebiet (GI) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.3 Überschwemmungsgebiet**

Der südwestliche Bereich des Plangebietes liegt zum Teil im rückgewinnbaren Überflutungsgebiet der Erft. In diesem Bereich ist eine geringfügige Erweiterung der Bauflächen um ca. 6,0 m geplant. Weiterhin ist in diesem Bereich ein Mitarbeiterstellplatz geplant, der bei Hochwasser überflutet werden kann.

### **4.0 Städtebauliche Planung**

Aus produktionstechnischen Gründen hat sich das Hammerwerk Erft dazu entschlossen in wichtige neue Produktionseinrichtungen „Presswerk - Halle II“ zu investieren und somit wichtige Voraussetzungen für die Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit (Arbeitsplatzsicherung) des Betriebsstandortes zu schaffen. Durch das geplante Vorhaben wird sich die Anzahl der Beschäftigten um ca. 20 Mitarbeiter für die neuen Arbeitsbereiche erhöhen. Dies ist zur Ermöglichung einer größeren Produktionstiefe und nicht so sehr zur Erweiterung der Produktion erforderlich.

Der Betriebsstandort soll durch die genannte Presswerkhalle II inklusive der notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Trafo- und Gasstation, Sozialeinrichtungen) erweitert werden. Hierzu soll der genehmigte Lagerbereich inkl. Fahrwegsbereiche überbaut und auf dem Betriebsgelände verlegt werden. Für die neue Presswerk - Halle II sollen neue Lagerplätze inklusive Fahrwegsbereiche auf dem Betriebsbereich errichtet werden. Im Weiteren wird östlich der Bundesstraße, zwischen neuer Presswerkhalle und Bundesstraße, ein neuer Mitarbeiterparkplatz mit bis zu 225 Stellplätzen errichtet. Hierdurch wird insbesondere dem höheren Bedarf bei Schichtwechseln Rechnung getragen.

Durch Schallschutzwände im Westen und Osten des Standortes wird, insbesondere auch trotz des Gabelstaplerverkehrs, sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zu den angrenzenden Wohnnutzungen eingehalten werden.

Das Gebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

### **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Ernst-Diederichs-Straße zur Bundesstraße B 51 sichergestellt. Durch den Bau der Presswerkhalle südlich der Ernst-Diederichs-Straße wird der Werksverkehr zum Teil verlagert. Es wird werkspezifischer Verkehr (Gabelstapler) südlich der Ernst-Diederichs-Straße zwischen Lager und Presswerk stattfinden. Demgegenüber ist mit einer Verringerungen der Querungen von Werksverkehr über die Ernst-Diederichs-Straße zu erwarten. Konflikte zwischen Anlieferverkehr und dem Individualverkehr werden aufgrund der größeren zur Verfügung stehenden Fläche im An- und Ablieferbereich am Protalkran reduziert werden können. Hier ist nach Werksangaben eine Wende- und Aufsteilmöglichkeit geplant. Alternative Anbindungsmöglichkeiten für den Individualverkehr stehen über die Kreisstraße (Bahnhofstraße) für die aus dem Ort kommenden Verkehrsteilnehmer zur Verfügung.

## 5.0 Planinhalte

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Gebietes erfolgt entsprechend der geplanten Nutzung als Industriegebiet (GI):

Das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der beabsichtigten Dichte mit GRZ 0,8 für die gewerblichen Bauflächen festgesetzt. Für einen Teilbereich dieser Bauflächen wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend dem erforderlichen Raumbedarf auf 247,0 m ü.NHN (Normalhöhennull) begrenzt und entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 19,5 m über Gelände.

Dachaufbauten die technisch notwendig und sinnvoll sind, wie z.B. Dachreiter zur Be- und Entlüftung dürfen die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

Weiterhin dürfen bis zu 10 produktionsbedingte größere Kamine die zulässige Firsthöhe entsprechend den technischen Vorgaben / Bestimmungen überschreiten.

Diese Überschreitungen der zul. Gebäudehöhen werden zum einen wegen der technischen Erfordernisse und zum anderen, um das / die möglichen Gebäude nicht unnötig höher zuzulassen, beschränkt. Durch die maximale Zulassung der erforderlichen bzw. sinnvollen Höhenmaße und durch die Beschränkung der Anzahl der größeren Kamine wird die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbild auf das in diesem Fall Notwendige begrenzt.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben inhaltlich unverändert.

## 6.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

### 6.1 Umweltauswirkungen

Die Erschließung und Bebauung von neuen Bauflächen ist zwangsläufig mit Veränderungen von Natur und Landschaft, insbesondere des Landschaftsbildes, der kleinklimatischen Verhältnisse, des Bodengefüges, der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt verbunden und stellt einen Eingriff gemäß § 1 a BauGB dar.

Von der Planung betroffen ist ein bereits vorhandener Lagerplatz mit Portalkran sowie landwirtschaftlich, als Acker bzw. Wiese/Weide genutzte Flächen.

Das Plangebiet selbst wird in seiner visuellen Wirkung durch den versiegelten Lagerplatz, die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Grünanlage bestimmt. Das ganze Ensemble gehört trotz Trennung durch die Ernst-Diederichs-Straße zum Betriebsgelände der Hammerwerke Erft GmbH & Co.KG und wird als Industriegelände wahrgenommen. Die Fernwirkung der Gebäude und genutzten Lager- und Parkplätze wird durch die Lage in der Erftniederung gemildert.

Da die Planung innerhalb einer Umgebung liegt, die ökologisch hochwertig ist, richtet sich das Augenmerk vornehmlich auf die Auswirkung der Bebauung auf das Landschaftsbild. Die Erftaue, in der sich das Plangebiet befindet, ist in diesem Abschnitt gekennzeichnet durch bachgleitende Gehölzsäume und Obstwiesen neben extensiver Grünlandnutzung. Der südliche Teil des Naturschutzgebietes / Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Eschweiler Tal und Kalkkuppen besteht aus Offenlandbiotopen (Kalkmagerrasen, Glatthaferwiesen) mit struktu-

rierenden Feldgehölzen und kleineren Hainen, teilweise stehen Kalkrippen oberflächlich an. Das Landschafts-Schutzgebiet das sich jenseits der Erft zum Arloffter Wald hin anschließt, zeigt einen großen Strukturreichtum aus Feldgehölzen, kleineren temporären Bachläufen, Obstwiesen, eingebettet in intensiv genutzte Grünlandflächen. Besonders reizvoll ist der sanft wellige Anstieg des Geländes zum Arloffter / Iversheimer Wald hin, dadurch entstehen immer wieder neue Ansichten auf die verschiedenen Biotope. All diese landschaftsbildenden Elemente tragen zu einem vielseitig gegliederten, reichen und schönen Landschaftsbild bei.

Die Realisierung der Planung hat zur Folge, dass die jetzigen Freiflächen überbaut werden und sich die räumliche Wirkung des Geländes verändern wird, welches insbesondere durch die geplante hohe Halle geprägt wird. Es entsteht der Eindruck eines größeren, zusammenhängenden Betriebsgeländes bis an die randlichen Bereiche der Erftniederung.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild möglichst zu minimieren wurden neben den getroffenen Höhenbegrenzungen, die sich an den technisch notwendigen Erfordernissen orientieren, Festsetzungen zur teilweisen Gebietseingrünung getroffen. Damit werden unmittelbaren Auswirkungen auf die Ortschaft Arloff und die angrenzende Umgebung reduziert.

## 6.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Aufgrund des Artikels 6 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG –Bau) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung ist für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen, der gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist. Inhalt und Form des Umweltberichtes regelt die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Ebenen der Erfassung und Bewertung in der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind:

- Pflanzen und Tiere
- Boden / Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild / Erholung
- Mensch (incl. menschlicher Gesundheit)
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Wird gem. § 2 Abs. 4 eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungsplan- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Orts- und Landschaftsbild wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 72 dargelegt und werden unter punkt 6.1 nochmals dargelegt.

Zusätzliche Umweltauswirkungen, die nicht bereits im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 72, Arloff - Hammerwerk-Süd beschrieben und bewertet wurden, sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 72 wird verwiesen.

### 6.3 Sonstige Auswirkungen / Umsetzung der Planung

Durch das Vorhaben wird die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes gesichert und Arbeitsplätze geschaffen. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße B 51 und der Ernst-Diederichs-Straße ist nicht zu erwarten.

Bei der geplanten Anlage handelt es sich um eine genehmigungspflichtige Anlage im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes. Das Verfahren wird parallel zur Aufstellung / Änderung des Bebauungsplan Nr. 72 durchgeführt.

Bad Münstereifel, den 30.11.2007