

Stadt Bad Münstereifel

18. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Bereich „Hardtbrücke“)

Stadt/Gemeinde:	Bad Münstereifel
Kreis:	Euskirchen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

- **Begründung**
(gemäß § 5, Abs. 5 BauGB)

- **Umweltbericht**
(gemäß § 2a Ziff. 2 BauGB)

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Bad Münstereifel

Planungs- und
Entwicklungsgemeinschaft
Becker Architekten- u. Ingenieurleistungen



Kölner Straße 25 - 53925 Kall
Telefon: 02441/9990-0 - Telefax: 9990-40
www.pe-becker.de - info@pe-becker.de

STADT BAD MÜNSTEREIFEL
18. Änderung des Flächennutzungsplans
(Bereich „Hardtbrücke“)

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der geplanten 18. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bad Münstereifel umfasst das Betriebsgelände eines Software- und Telekommunikations-Unternehmens mit bestehenden, tlw. umzugestaltenden und aufzustockenden Gebäuden im Ortsteil Bad Münstereifel – „Hardtbrücke“ (Gemarkung Mutscheid). Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet, die Lage der Übersichtskarte zu entnehmen. Die Gebietsausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 110 m, in West-Ost-Richtung ca. 40 m; Gebietsgröße rd. 0,45 ha.

Das Gebiet ist umgeben durch die Landesstraße L165 (Abschnitt Bad Münstereifel – Schuld) im Westen, Freiflächen im Norden, den Buchholzbach (Lamersbach) im Osten, Wald im Südosten und den Abzweig der Kreisstraße K49 (Richtung Berresheim) im Süden. Es besteht eine verkehrsgünstige Lage an einem Knotenpunkt von Landesstraße und Kreisstraßen: gegenüber der Einmündung der K49 führt noch die K53 nach Mutscheid.

Der Buchholzbach bildet, von Norden kommend, die östliche Begrenzung des Nordteils des Änderungsbereiches und quert dann das Plangebiet und die L165. Auf dem Teilbereich südlich des Buchholzbaches befindet sich ein fertig renoviertes und ausgebauten Bürogebäude des EDV-Unternehmens (ehemaliger Gasthof), auf dem nördlichen Teilbereich ein ehemaliges Raiffeisen-Lager, ein kleines Bürogebäude und Garagen.

2. Anlaß und Ziel der Planung, wesentliche Auswirkungen

Planungsanlass sind Expansionsabsichten des hier ansässigen Unternehmens, verbunden mit dem Erfordernis zusätzlichen Büroraums für ca. 15 bis 20 neue Arbeitsplätze, Konferenz- und Verwaltungsräume. Entstehen soll der neue Gebäudetrakt auf der nördlichen Teilfläche, basierend auf den dort bisher vorhandenen Bauten, die ergänzt, nötigenfalls auch ersetzt, jedenfalls aufgestockt und ausgebaut werden sollen. Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenbewirtschaftung ist eine solche Umwidmung bereits gewerblich vorgeprägter, versiegelter Flächen der Ausweisung von Neuf Flächen bei weitem vorzuziehen.

Ausreichende Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sollen nördlich der Bebauung geschaffen werden, an dem dort noch vorhandenen, alten Verlauf der L165. Die bisherige Bauflucht in Richtung Freiraum im Norden wird beibehalten, dto. Richtung Landes-

straße, so dass keine Einengung des Sichtfeldes erfolgt und die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Nach Osten und Süden hin ergibt sich der Buchholzbach als limitierender Faktor.

Im Südteil soll die vorhandene Bebauung dargestellt und planungsrechtlich abgesichert werden.

Das Gebiet ist im bisherigen bauleitplanerischen Außenbereich gelegen. Da die bauliche Erweiterung im Verhältnis zum bestehenden Betrieb ein (zu) hohes Gewicht hat, war eine Genehmigung nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr möglich.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel stellt im Bereich Hardtbrücke bisher „Flächen für die Landwirtschaft“ dar, versehen allerdings mit einem Symbol als „Standort zentralörtlicher Einrichtungen“. Dieses Symbol wurde bei Aufstellung des FNP eingetragen aufgrund verkehrsgünstiger Lage an der Kreuzung von Hauptverbindungsstraßen und gewachsener (unter)zentraler Einrichtungen (Raiba, Gaststätte, Handwerksbetriebe und Sportplatz), mit Versorgungsfunktion für die umliegenden Orte.

Das Plangebiet kann und soll nunmehr, nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln, im Rahmen der 18. FNP-Änderung als „Gewerbliche Baufläche – G“ ausgewiesen werden; das Symbol „Standort zentralörtlicher Einrichtungen“ entfällt im Gegenzug. Begleitet wird die FNP-Änderung von der parallelen Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (BPlan) als verbindlicher Bauleitplanung. Dort erfolgt dann die konkrete Definition des Vorhabens im sog. „Vorhaben- und Erschließungsplan“ des Vorhabenträgers (bzw. dessen Planers) in Verbindung mit dem abzuschließenden Durchführungsvertrag mit der Stadt Bad Münstereifel. Dies gewährleistet die Projektbezogenheit des neu entstehenden Baurechts und sichert vor anderweitigen Ansiedlungen, für die hier u.U. keine geeigneten Ansiedlungsbedingungen herrschen.

Die Einleitung der Bauleitplanverfahren wurde vom Strukturförderungsausschuss des Rates der Stadt Bad Münstereifel am 15.11.2007 beschlossen, der Aufstellungs- sowie der Offenlagebeschluss am 07.02.2008. Mit der Aufstellung sollen die Qualität und Struktur der Gewerbesituation im Bereich Mutscheid verbessert, möglichst viele Arbeitsplätze geschaffen und auch nach außen entsprechende regionalwirtschaftliche Impulse gesetzt werden.

Die verkehrstechnische Haupteinschließung soll jetzt über eine Wirtschaftsweg-Zufahrt nördlich des Plangebietes zur Landesstraße L 165 abgewickelt werden, abgesichert durch entsprechende Sondernutzungsvereinbarung und vertragliche Regelungen. Im Gegenzug werden die übrigen, ungünstiger gelegenen Ausfahrtmöglichkeiten im Innenkurvenbereich der L 165 geschlossen. Daneben besteht noch eingeschränkt Zufahrtmöglichkeit von/auf die Kreisstraße K 49 zu/von dem südlichen Grundstücksteil (Parzelle Nr. 245). Details werden im Bebauungsplan geregelt, siehe dort. Es ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft kein relevant höheres Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet resultieren wird, als bereits heute, jedenfalls nicht in Relation zu dem vorhandenen Verkehr auf der Landesstraße.

Angesichts des hier ansässigen Unternehmenstyps, ohne störende Emissionen aus Produktionsgeschehen, und der Lage im Außenbereich (vom Schutzanspruch vergleichbar einem „Mischgebiet - MI“) können immissionsschutzrechtliche Probleme in Bezug auf die Nachbarschaft ausgeschlossen werden. Details werden in den nachfolgenden Planungsschritten geregelt. Bei einer -ausnahmsweise zulässigen- Betriebswohnung wäre ggf. eine Vorbelastung durch Verkehrsgeräusche von der L165 zu berücksichtigen. Evtl. Lärmschutzmaßnahmen würden weder durch den Straßenbau-

lastträger noch die Stadt übernommen, sondern wären vom Vorhabenträger selbst zu realisieren.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Standort liegt nach dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, (Stand 2003) im „Freiraum“, umgeben von einem Waldbereich und überlagert mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Die L165 ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ eingetragen.

Im bisherigen FNP ist im Bereich Hardtbrücke noch Landschaftsschutzgebiet (Signatur „L“) -nachrichtlich- dargestellt. Dann wäre –nach Rechtsstand vor Aufstellung eines Landschaftsplans, s.u.- vor Rechtskraft der Detailplanung (BPlan) noch eine Aufhebung des Landschaftsschutzes im Plangebiet erforderlich. Z.Z. befindet sich der Landschaftsplan (LPlan) Bad Münstereifel, Stand Entwurf Okt. 2007, in Aufstellung. Dort ist der Bereich Hardtbrücke bereits von der Einbeziehung in die Abgrenzung des LPlans und vom Landschaftsschutz freigestellt. Die Darstellung in der FNP-Planzeichnung für „Nach der Änderung“ entspricht bereits dem Stand nach Freistellung der neuen Bauflächen vom Landschaftsschutz.

4. Gewässerschutz, Grünordnung, benachbarter Wald

Der Bereich des Buchholzbachs ist in der Biotopkartierung von Norden her bis in den nördlichen Randbereich des Plangebietes als schutzwürdiges Biotop (Nr. BK-5507-003) eingetragen. Dem wird auf BPlan-Ebene Rechnung getragen durch Ausweisung der Bachböschung als Grün- und Schutzfläche.

Die künftigen Baulichkeiten greifen – wie bereits oben erwähnt – bestehende Überbauung auf und gehen in Richtung Buchholzbach nur geringfügig über den Bestand hinaus in Richtung Bachböschung. Eine nennenswerte Einengung des Bachverlaufes erfolgt dadurch nicht. Insbesondere an der Querung des Bachverlaufes durch die Baufläche, als kritischster Stelle, wird der Bachlauf nicht weiter eingeengt. Unter Berücksichtigung des Bestandsaspekts und der Schutzfestsetzungen in der Detailplanung erfolgt also hier keine –neue- Beeinträchtigung des Fließgewässers.

Nach § 1, Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, sowie das Klima berücksichtigen. Die Untersuchung, Bewertung und Darstellung des geplanten Eingriffs in die verschiedenen Potentiale des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Rahmen der Detailplanung (BPlan) in einem „Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP)“. Erhalt- und Ausgleichsmaßnahmen auf den randlichen Grün- und Pflanzstreifen des BPlans dienen daneben der Eingrünung und Abschirmung gegenüber der Landesstraße bzw. der offenen Landschaft.

Der FNP stellt lediglich „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung (...) in den Grundzügen“ dar. Weitergehende Regelungen können in der sich jew. anschließenden Detailplanung noch getroffen werden. Dies betrifft auch den Aspekt des Sicherheitsabstandes zwischen benachbartem Wald

und Bebauung. Dabei sind hier der Bestandscharakter der Bebauung und die Eigentumsverhältnisse zu berücksichtigen (angrenzend an aktuelles Bauvorhaben eigener Wald).

Die berührten Umweltbelange sind im „Umweltbericht“ (s. gesonderter Teil der Begründung) erfasst und bewertet.

5. Weiterführende Planungsschritte

Durch FNP-Änderung und BPlan-Aufstellung im Parallelverfahren wird gewährleistet, dass die BPlan-Ausweisungen aus der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt sind. Zur Umsetzung in verbindliches Planungsrecht bedarf es dort differenzierter zeichnerischer und textlicher Festsetzungen, z.B. zu Art und Maß der Nutzung, Bauweise, Grünordnung etc.; hinzu kommen ergänzende Auflagen, Hinweise, Empfehlungen.

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsmedien (Strom, Wasser, Telekommunikation; Abwasserkanal) ist durch die bereits bestehenden Anlagen möglich. Vorhandene Versorgungseinrichtungen, Leitungsverläufe etc. sind bei den späteren Baumaßnahmen zu beachten bzw. anzupassen.

Die Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt in der Detailplanung. Vorgesehen ist ortsnahe Einleitung in den Buchholzbach (Lamersbach). Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis -bzw. ggf. deren Anpassung- ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen einzuholen.

Weitere Regelungen sind im Rahmen der Detailplanung bzw. des Nutzungsänderungs- und Baugenehmigungsverfahrens für die geplante Hochbaumaßnahme zu erbringen.

Stand: Febr. 2008

**Planungs- und
Entwicklungsgemeinschaft
Becker** Architekten- u. Ingenieurleistungen



Kölner Straße 25 - 53925 Kall
Telefon: 02441/9990-0 - Telefax: 9990-40
www.pe-becker.de - info@pe-becker.de

My\..\Hardtbrücke\Entw\FNP Begr