

aktuelle Fassung ✓

**Bebauungsplan
der Ortsgemeinde Fell
Teilgebiet „Niederfellerwiesen / Im Pätsch“**

Begründung

Stolz und Kintzinger
Stadtplaner / Architekten
Maarstr. 25 - 27
54292 Trier
Tel. 0651/24026

Mai 1994
ergänzt Mai 1995

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Im Vorgriff auf den zu erarbeitenden B-Plan fand am 16.9.1992 ein Ortstermin mit der Kreisverwaltung Trier statt.

Laut. Aktenvermerk vom 28.4.92 wurde mit der Landesplanungsbehörde und Landespflegebehörde festgelegt, im Bereich linksseits des Baches unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsvorschriften und des Schutzbereiches am Ufer des Baches, der freizuhalten ist, ein Gebiet, verlaufend von der Gemeindeverbindungsstraße, dem vorhandenen Wasserlauf Richtung Ortslage bis zum Standort des Betonpfeilers des RWE bei einem Abstand von 15 m Freihaltfläche zum Bach ausgewiesen werden kann.

Diese Festlegung wurde unter der Voraussetzung getroffen, das die bisher gewünschten Flächen entlang der L 150 bis zur Ortslage nicht mehr als Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Zur Erschließung der einseitigen Bebauung in diesem Bereich soll zur L 150 hin eine Wohnbautiefe bis zum ehem. Betriebsgelände der Fa. Reinhard ausgewiesen werden. Diese Fläche (ehem. Betriebsgelände Reinhard) soll für die Ortseingangs Begrünung Verwendung finden.

Auf Grundlage dieser Vereinbarung wurde die Landesplanerische Stellungnahme beantragt. Sie wurde mit Schreiben vom 15.7.92 durch die Kreisverwaltung abgegeben. Der Inhalt dieser Stellungnahme ist im Grundsatz positiv und ermöglicht die von der Gemeinde beabsichtigte Nutzung.

Folgende Hinweise aus der landesplanerischen Stellungnahme sind für die Bearbeitung des B-Plankonzeptes von besonderer Bedeutung:

- Das Vorhaben ist als Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Fell anzusehen. Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes steht im Grundsatz im Einklang mit den Zielen der Landesplanung und Bauordnung.
- Der Standort zwischen Feller Bach und L 150 wird aufgegeben. Stattdessen ist hier vorzusehen, zur Schließung der einseitigen Bebauung entlang der L 150 auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls eine einzeilige Bebauung bis zum ehem. Betriebsgrundstück der Fa. Reinhard auszuweisen und die Ortsdurchfahrtsgrenze an den Anfang dieser Bebauung zu verlegen.
- Die bisher noch im Entwurf zum FNP -Fortschreibung als Gewerbefläche dargestellten Flächen sowie das Betriebsgrundstück der Fa. Reinhard sollen als Grünfläche ausgewiesen werden.
- Die Lage des Gewerbegebietes beschränkt sich auf den Bereich des Feller Baches bis zum Wirtschaftsweg.
- Der Abstand zum Feller Bach beträgt 15 m.
- Die durch die Biotopkartierung erfaßten Flächen sind näher zu untersuchen.
- Sämtliche Abwässer sind an die Gruppenkläranlage Riol anzuschließen.
- Die Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Oberflächenbeläge sind wasserdurchlässig herzustellen. Die unbelasteten Dachwässer sind zu sammeln oder einer Flächen-/Muldenversickerung zuzuführen.

- Für die Gebiet verlaufenden 20 KV Freileitungen sind 15 m breite Schutzзо-
nen auszuweisen, die in der Regel von jeglicher Bebauung und Bepflanzung
mit hohem Bewuchs freizuhalten sind.
- Bei Ansiedlung von Betrieben im Gewerbegebiet ist die Abstandsliste des
Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26.2.92 zu beachten.

Fortschreibung FNP

Aus der Niederschrift des VG-Rates Schweich zur Fortschreibung des FNP der
Verbandsgemeinde Schweich vom 12.06.1983 und der zugehörigen Übersichts-
karte geht hervor, daß für den Erweiterungsbereich ein Nachtrag erfolgen soll.
Die Änderung des wirksamen FNP aus dem Jahre 1980 wurde nochmals durch
Beschluß des VG-Rates vom 11.10.1994 beschlossen. In diesem Beschluß ent-
halten ist auch die Darstellung des Gewerbe- und Mischgebietes sowie der zu-
gehörigen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Im derzeit in der Fortschreibung befindlichen FNP der VG Schweich, wird der
überplante Bereich entsprechend ausgewiesen.

1.2 Gebietsabgrenzung

Im Norden grenzt das Plangebiet an die K 77, im Nordosten verläuft die Plan-
gebietsgrenze entlang des Fahrbahnrandes der L 150 bis einschl. Flurstück Nr.
297. Von dort in westlicher Richtung entlang der Flurstücksgrenze 297 bis zum
Feller Bach. Im weiteren bildet der Feller Bach die östliche Plangebietsgrenze
bis einschl. Flurstück Nr. 189. Im weiteren entlang dieser Flurstücksbegrenzung
bis zum Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 200. Von dort in westlicher Richtung ent-
lang der südlichen Begrenzung Flurstück 202 bis zum Verbindungsweg Flur-
stück 169.

Die westliche Plangebietsbegrenzung verläuft entlang der Verbindungsstraße
Flurstück 169 bis Flurstück 178 (der Verbindungsweg ist hierbei in den Gel-
tungsbereich eingeschlossen). Von hier verläuft die Plangebietsgrenze in östli-
cher Richtung entlang der südl. Begrenzung Flurstück 178 bis zum Feller Bach.
Im weiteren bildet der Feller Bach die Plangebietsgrenze bis zur K 77 (der Feller
Bach ist hierbei in den Geltungsbereich eingeschlossen).

2 Planungsgrundlagen

Siehe hierzu landespflegerischen Planungsbeitrag.

3 Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Fell beschäftigt sich seit Jahren mit der Realisierung von Ausweisung ausreichender gewerblicher Bauflächen zur Ansiedlung sowie Umsiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe.

Die grundsätzliche Festlegung des endgültigen Standortes des Gewerbegebietes erfolgte in mehreren Ortsterminen, u.a. durch einen gemeinsamen Termin mit der Kreisverwaltung am 16.3.92 sowie letztlich durch die landesplanerische Stellungnahme vom 15.7.92. Hierbei wurde im Grundsatz Art und Umfang der in Höhe der Eigenentwicklung zulässigen Ausweisung festgelegt.

Vergl. Ausführungen unter 1.1. Vorbemerkungen.

3.1.2 Erschließung

Für den Bereich des Gewerbegebietes sowie des Mischgebietes erfolgt eine jeweils eigenständige Erschließung.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die vorhandene Verbindungsstraße zwischen Mühlenstr. und K 77. Derzeit ist diese Verbindungsstraße in einer Breite von ca. 5,5 m ausgebaut. Im B-Plan wird insgesamt ein 10 m Streifen als Verkehrsfläche ausgewiesen, in dem neben der Erschließungsstraße eine einseitige Bepflanzung mit großkronigen Einzelbäumen festgeschrieben wird.

Diese Verbindungsstraße übernimmt auch nach der Realisierung des Gewerbegebietes die Erschließungsfunktion für die westlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flurstücke.

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt direkt von der L 150. Hierzu wird, wie bereits in der landesplanerischen Stellungnahme ausgeführt, die OD-Grenze verlegt.

Über die vorhandene Erschließung hinausgehende, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden durch den B-Plan nicht ausgelöst.

3.1.3 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich des B-Planes gliedert sich in 3 Teilbereiche

- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Ausgleichsflächen

Die 3 Teilbereiche liegen innerhalb eines zusammenhängenden B-Plangebietes.

Im Bereich des Gewerbegebietes und Mischgebietes wird offene Bauweise festgesetzt.

Vorprägungen hinsichtlich der Art der Bebauung bestehen für das Mischgebiet in Form der unmittelbar gegenüberliegenden Bebauung entlang der L 150.

Neben der Gliederung des Gesamtbaugebietes nach der Art der zulässigen Nutzung erfolgt für das Gewerbegebiet zusätzlich eine Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften. Vergl. § 1, Abs. 4 BauNVO. Unterstützt wird diese gliedernde Festsetzung durch Ausschluß von Betriebsarten, von denen auszugehen ist, daß sie das Umfeld des Gewerbegebietes erheblich stören würden. Hierbei wird Bezug genommen auf die Abstandliste des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit Rheinland-Pfalz aus dem Jahre 1992.

Ebenso wurden im Gewerbegebiet großflächige Einzelhandelsunternehmungen durch textl. Festsetzungen ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um:

1. Einzelhandelsbetriebe, die Güter und Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, an Endverbraucher verkaufen, sowie
2. Einzelhandelsbetriebe, die Güter und Waren verkaufen, die üblicherweise nur in integrierten Lagen angeboten werden.

Dies gilt insbesondere für folgende Branchen

- Schuhe und Bekleidung
- Elektrogeräte, Audio- und Videobereich (braune u. weiße Ware)
- Bürobedarf, Schreibwaren, EDV
- Sport- u. Spielwaren
- Fotoartikel
- Schmuckwaren
- Bücher, Zeitschriften, Schallplatten u. Drogerien.

Ausnahmsweise zulässig können z.B. sein, neben den unmittelbar Handwerksbetrieben zugeordneten Verkaufsflächen:

- Baustoffe
- Heimwerker u. KFZ-Bedarf
- Camping- u. Freizeitartikel
- Gartenbau und Möbel.

3.1.4 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung städtebaulicher und landespflegerischer Zielvorgaben, wie z.B.

- Sicherung des Ruhebedürfnisses insbesondere im Nachtzeitraum für den Bereich der unmittelbar angrenzenden Ortslage.
- Sicherung aus landespflegerischer Sicht bedeutsamer Flächen

Nutzungsverteilung

Die Festsetzung A2 dient der Minimierung der vom Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen.

Die Festsetzung A3 stellt sicher, daß die in der landesplanerischen Stellungnahme zugestandene gewerbliche Fläche ausschließlich derartigen Nutzungen zugeführt wird und eine mögliche Verlagerung ortskernspezifischer Nutzungen verhindert wird.

Bauhöhenbeschränkung. Dachlandschaft

Die Festsetzungen B2, B3, B4, B6 und B7 sind aus dem das Gebiet umgebenden Bestand abgeleitet und sind als Weiterführung traditioneller ortsspezifischer Bauformen und Bauvolumen zu verstehen.

Die Festlegung der max. Trauf- und Firsthöhe im Bereich des Gewerbegebietes dient der Einfügung dieser großvolumigen Baukörper in die umgebende Landschaft.

3.2 Ver- und Entsorgung

Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes richten sich nach den Vorgaben des staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft entspr. der landesplanerischen Stellungnahme sowie der VG-Werke.

Die Behandlung des unbelasteten sowie belasteten Oberflächenwassers ist durch Festsetzung C)12 geregelt.

Die Umsetzung erfolgt in einem noch zu erarbeitenden Entwässerungskonzept.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das überplante Gebiet befindet sich größtenteils in Privatbesitz. Um die Bebauung sicherzustellen, beabsichtigt die Gemeinde, die Flächen weitgehend zu erwerben. Die eigentumsrechtliche Neuordnung der Flächen soll sodann durch freiwillige bodenordnende Maßnahmen erfolgen; hierbei sollten die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesenen Flächen E1 bis E5 ausgenommen werden. Sofern freiwillige Regelungen scheitern, ist eine Umlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen.

Die v.g. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gem. § 8a(1) BNatSchG allen Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Die Maßnahmen werden gem. § 8a(3) BNatSchG soweit erforderlich durch die Gemeinde durchgeführt. Die Kosten hierfür werden im Rahmen einer Ortssatzung erhoben.

3.4 Abwägung

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden vom Rat der Gemeinde Fell nach eingehender Abwägung der Eingriffe ins Privateigentum gegenüber den Erfordernissen der Landpflege, der Wasserwirtschaft und der Ortsbildgestaltung beschlossen. Dabei wurden die Einschränkungen und Auflagen angesichts der Bedeutung einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung im Nahbereich des Ortskerns, der Sicherung von Grundwasserneubildung und Hochwasserrückhaltung sowie der Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als zumutbar erachtet.

4 Erschließungskosten

Fläche	Maße x EP	Summe netto	Summe brutto (incl. 15% MWSt)
Öffentl. Verkehrsflächen			
• Ausbau eh. Wirt.-weg	2.000 m ² x 125,00	250.000,00	287.500,00
• L 150			
– vorbereit. Arbeiten, Ansaat etc.	400 m ² x 0,85	340,00	391,00
– Bäume	14 St. x 120,00	1.680,00	1.932,00
Wirtschaftsweg, neu	590 m ² x 90,-	53.100,00	61.065,00
Ver- und Entsorgung	lt. Ing.-Büro Karst, Bitburg		
• Kanal			176.000,00
• Hausanschlüsse			11.000,00
• Wasserversorgung			38.000,00
Landwirtschaftl. Nutzfläche:			
– vorbereit. Arbeiten u. Ansaat	1.350 m ² x 0,85	1.147,50	1.319,63
Ausgleichsflächen			
• E1-Fläche			
• E2-Fläche			
• E3-Fläche	überschlägig	17.700,00	20.355,00
• E4-Fläche (Anlage auwaldartiger Gehölzstrukturen)			
– vorbereit. Arbeiten	6.000 m ² x 0,30	1.800,00	2.070,00
– Strauchpflanzung	988 St. x 4,50	4.446,00	5.112,90
– Baumpflanzung	844 St. x 4,50	3.798,00	4.367,70
– Mulchung	1.832 St. x 1,00	1.832,00	2.106,80
– Wildverbiß	988 St. x 1,00	988,00	1.136,20
• E5-Fläche:			
– Beseitigung des Baulagers und erforderlichenfalls Bo- densanierung	Sanierungsmaß- nahmen und - umfang nicht kalku- lierbar		
– Entwickeln extensiv nutzbarer landwirt- schaftl. Grünflächen: vorbereit. Arbeiten und Ansaat	650 m ² x 0,85	552,50	635,38
• E-Flächen gesamt:			
– Beseitigung von Auf- schüttungen	1.500 m ² x 28,00	42.000,00	48.300,00
Gesamt			661.291,61 DM

Zuzüglich:

- Evtl. Bodenerwerb
- Nebenkosten

5 FLÄCHENBILANZ

Flächen	m ²	%
Verkehrsflächen	2.730	6,0
Wirtschaftsweg, neu	590	1,3
Bach	2.910	6,4
privates Grün	4.500	9,9
landwirtsch. Flächen	2.800	6,1
Ausgleichsflächen		
- E1	8.460	18,5
- E2	870	1,9
- E3	1.410	3,1
- E4	5.610	12,3
- E5	1.330	2,9
Gewerbeflächen (incl.)	8.330	18,3
Wohnbauflächen	6.080	13,3
Gesamt	45.620	100,0

Aufgestellt:

Fell, 1995

.....
Ortsgemeinde