

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren
„Steinhäufchen 1. Änderung“**

**Begründung
Teil 1 der Begründung (städtebaul. Teil)**

GEMARKUNG: Föhren

FLUR 5 und 15

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Dezember 2007

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 ALLGEMEINES	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Gebietsabgrenzung	4
2.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	4
2.1 Topographische Situation	4
2.2 Erschließung	4
2.3 Nutzungseinschränkung	4
2.4 Nutzungsverteilung	5
3.0 VER- UND ENTSORGUNG	6
3.1 Schmutz- und Niederschlagswasser	6
3.2 Wasserversorgung	6
3.3 Stromversorgung	6
4.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN	6
5.0 ABWÄGUNG	6
6.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
7.0 FLÄCHENBILANZ	7

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Umweltbericht (Teil 2).

1.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan "Steinhäufchen" wurde versehentlich bisher nicht zur Rechtskraft geführt.

Dies ist erst in einem Baugenehmigungsverfahren aufgefallen, bei dem von den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes abgewichen werden sollte.

Mit der ersten geänderten Entwurfsplanung soll dies nun i.V.m. einer erneuten Offenlage geheilt werden und der Bebauungsplan in der vorliegenden Form und der Bezeichnung "Auf dem Steinhäufchen, 1. Änderung" dann zur Rechtskraft geführt werden.

Durch geänderte Nutzungsansprüche wird eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen erforderlich. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf zwei Aspekte:

1. Künftig soll die Errichtung von Tankstellen ermöglicht werden. Hierzu liegt eine konkrete Nachfrage zur Ansiedlung einer Gasstation vor.
2. Die Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von s.g. nicht zentrenrelevanten Einzelhandel wird neu gefaßt.

Die übrigen Planungsgrundlagen haben sich durch die 1. Änderung gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert. Die Zielaussagen des Landespflegerischen Planungsbeitrag sowie die Grundaussagen zur Ver- und Entsorgung haben weiterhin Bestand. Hier erfolgte eine Anpassung an die geänderte Plankonzeption sowie die aktuelle Rechtslage in Bezug auf die Festsetzungsmöglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Steinhäufchen 1. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Steinhäufchen“ aufgehoben.

Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Der FNP ist seit wirksam die Ausweisung erfolgt als gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, der Beschluß des Bebauungsplans kann gemäß § 10 Abs. 3 bekannt gemacht werden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind erschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan „Steinhäufchen 1. Änderung“ erfolgte am 04.06.2007 durch den Rat der Ortsgemeinde Föhren. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.09.07 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen dem überarbeiteten Planentwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Föhren, Flur 5 und 15.

Flur 5

Flurstücke Nr. 82/2 tlw. (Weg)

Flur 15

Flurstücke Nr. 60, 69/4, 69/5, 69/7, 69/8, 69/9, 69/11, 69/12, 69/15, 69/16, 69/17, 69/18, 69/25, 69/26 (Auf dem Steinhäufchen), 71/6, 71/7, 71/8, 72 tlw. (Weg), 83 tlw. (Weg), 85, 86 tlw. (Weg) 122 (Weg), 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135 (Auf dem Steinhäufchen), 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145/1, 145/2, 146, 147, 148, 149,

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus dem Übersichtslageplan (Geltungsbereich).

2.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

2.1 Topographische Situation

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine nach Osten abfallende Fläche mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 6%. Die exakte Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß festgestellt. Die entsprechenden Höhenlinien sind in den Plan eingearbeitet.

2.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen. Weitere Erschließungsmaßnahmen werden mit der Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst.

2.3 Nutzungseinschränkung

Bauhöhenbeschränkung

Das Gelände des vorhandenen Gewerbegebietes sowie dessen geplante Erweiterung liegt innerhalb des Sektors I des Schutzbereiches gem. § 12 i.V.m. § 13 LuftVG für den Flugplatz Föhren. Bis zu einer Entfernung von 300 m seitlich der Landebahnachse bedürfen alle Bauvorhaben der Zustimmung der militärischen Luftfahrtbehörde. Danach steigt die Vorlagegrenze im Verhältnis 1:10 bis auf 25 m über Startbahnbezugspunkt an und verbleibt in dieser Höhe bis zu einer Entfernung von 3000 m. Die Anforderungen an die Flugsicherheit wurden vorab mit der Wehrbereichsverwaltung IV Wiesbaden abgeklärt. Laut Schreiben vom 12.08.99 sowie 03.09.99 bestehen gegen Vorhaben bis maximal 12,0 m über Grund keine Bedenken. Dieser Wert wird durch die getroffene Höhenbegrenzung (vergl. Festsetzung B) Nr. 2) unterschritten.

Leitungsrechte

Im Bereich der Ursprungsplanung ist ein 3,0 m breites Leitungsrecht zugunsten des RWE weiterhin zu sichern. Ein zusätzliches Leitungsrecht ist im Erweiterungsbereich aufgrund der Verlegung der Druckleitung zu sichern.

Bauverbotszone L 48

Entlang der L 47 und L 48 ist eine Bauverbotszone in einer Tiefe von 20,0 m einzuhalten.

Lärmtechnische Erfordernisse

Aufgrund der Entfernung von mehr als 100 m zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den umliegenden „Wohnbauflächen“ sowie der besonderen topographischen Situation sind Immissionskonflikte zwischen den verschiedenen Funktionsbereichen nicht zu erwarten. Auf eine „lärmtechnische Untersuchung“ wird daher verzichtet.

2.4 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich wird gemäß der bisherigen B-Planfestsetzung als „Gewerbegebiet“ (G) entsprechend § 8 BauNVO ausgewiesen.

Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen kommt der Gemeinderat zu dem Ergebnis dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten aus Gründen der Sicherung der Funktionsfähigkeit der Standortlagen (insbesondere des Ortskern) ausgeschlossen werden sollten. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen beschränkt sich daher auf nachfolgende Nutzungsarten. Es wird hierbei Bezug genommen auf die Vereinbarung der Kommunen Konz, Saarburg, Schweich und Trier.

In Anwendung des § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur soweit zulässig, wie sie nachfolgender Auflistung zuzuordnen sind.

- a) Sortimente die nicht der Grundversorgung dienen und die nicht unter das städtebauliche Integrationsgebot fallen. Zulässig in v.g. Sinne sind insbesondere:
 - Kfz-Handelsbetriebe, Gebrauchtwagenhandel, Kfz-Werkstätten mit angegliedertem Fahrzeugverkauf sowie Autozubehör und Autoteile, Motorrad- und Fahrradhandel mit Werkstatt
 - Handel mit Mineralölprodukten, landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen
Zentrenrelevante Randsortimente sind bis max. 10% Verkaufsfläche in soweit zulässig, wie diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen oder integraler Bestandteil bestimmter Artikel des Hauptsortimentes sind.
- b) soweit, wie es sich um Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen handelt und der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt.
- c) Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt werden.

3.0 VER- UND ENTSORGUNG

3.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser wird wie bisher über die bestehende Kanalisation der Zentralkläranlage zugeführt.

Oberflächenbefestigungen werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Dies gewährleistet eine deutliche Minimierung des Oberflächenabflusses. Die bisherige Festsetzung bezüglich der Niederschlagswasserrückhaltung im Bereich Ziff. 2 wird als Hinweis aufgenommen. Es wird hierbei Bezug genommen auf die Satzung der VG Schweich.

Neue öffentliche Anlagen für die Niederschlagswasser-Bewirtschaftung werden nicht angelegt.

3.2 Wasserversorgung

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

3.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

4.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das Gelände befindet sich im Besitz der Ortsgemeinde Föhren sowie in Privatbesitz. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzl. Umliegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

5.0 ABWÄGUNG

In den Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB wurden folgend / keine Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedürfen.

Wird vor Satzungsbeschluß ergänzt. !!!

6.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Ortsgemeinde Föhren.

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine weiteren Maßnahmen ausgelöst. Es wird auf die Kosten nach §§ 135 a-c BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) gemäß der Zuordnung nach Ziffer D) hingewiesen.

7.0 FLÄCHENBILANZ

	Σm ² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	67.348	100,0
• öffentliche Grünflächen	4.649	6,9
• Verkehrsflächen	3.537	5,3
• Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	2.424	3,6
• Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	16.877	25,1
• Trafostation	30	0,0
Netto-Bauflächen	39.831	59,1

Föhren, den

.....

Ortsbürgermeister