

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren „Am Sägewerk 1. Änderung“

Begründung

Gemarkung Föhren
Flur 9

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

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

Januar 2012

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Allgemeines	3
2.0 Anlass und Erforderlichkeit der Planung / rechtliche Verhältnisse	3
3.0 Nutzungseinschränkung	4
4.0 Folgende Änderungen sind erforderlich:	5
5.0 Erschließung	5
6.0 Ver- und Entsorgung	6
7.0 Umwelt	6
8.0 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Massnahmen	6
9.0 Abwägung	6
10.0 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes	6
11.0 Flächenbilanz	7

1.0 Allgemeines

Die zur Überplanung anstehende Fläche ist erschlossen.

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

Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Föhren, Flur 9.

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

7/4, 7/5, 6/25, 6/27, 6/17 tlw., 17/3.

Die K 38 „Erlenbachstraße“ wird soweit in den Geltungsbereich einbezogen wie dies zur Darstellung eines Gehweges erforderlich ist.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Einleitung des Änderungsverfahrens

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.01.2011 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Von der Umweltprüfung nach § 2a(4), dem Umweltbericht nach § 2a, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB wird abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Evtl. Anregungen aus der Bürgerschaft konnten im Rahmen der Offenlage behandelt werden.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom2012 bis einschließlich2012 durchgeführt.

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

2.0 Anlass und Erforderlichkeit der Planung / rechtliche Verhältnisse

Der Bebauungsplan "Am Sägewerk " ist seit dem 18.12.2004 rechtskräftig. Zwischenzeitlich wurden im Plangebiet mehrere Wohngebäude realisiert. Im Zusammenhang mit der Erschließung des Geländes wurden die Flurstücke teilweise abweichend vom bisherigen Bebauungsplan anders geformt. Dies betrifft insbesondere das als Mischgebiet ausgewiesene Grundstück der Ortsgemeinde Föhren. Hier hat eine Übertragung einer Teilfläche an den Erschließungsträger stattgefunden.

Im weiteren ist eine Anpassung der Wendeanlagen an aktuelle Bedürfnisse sowie Erfordernisse mit der ersten Änderung beabsichtigt.

Die Planungsgrundlagen, insbesondere die Nutzungsart, werden sich durch die 1. Änderung gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändern. Die Zielaussagen zum Thema Umwelt sowie die Grundaussagen zur Ver- und Entsorgung haben weiterhin Bestand.

3.0 Nutzungseinschränkung

Die getroffenen Festsetzungen im B-Planentwurf werden der geänderten Abgrenzung zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet im Bereich der Flurstücke 6/107 und 6/108 angepaßt.

Hierzu erfolgte eine Ergänzung des Lärmgutachten durch das Ing.-Büro Boxleitner Trier.

Die wesentlichen Aussagen (Zusammenfassung) der Lärmtechnischen Untersuchung werden an dieser Stelle auszugsweise wiedergeben. Desweiteren wird auf das Gesamtgutachten verwiesen.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Sägewerk“ in Föhren kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Zur Beurteilung der Situation wurden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005¹ herangezogen. Für Allgemeine Wohngebiete ist tagsüber ein Orientierungswert von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A), für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) anzustreben, eine Überschreitung des Orientierungswertes in Abwägung mit anderen Belangen ist möglich.
- An den Gebäuden im Bebauungsplangebiet treten tags Beurteilungspegel bis zu 59 dB(A) und nachts bis zu 57 dB(A) auf. Die Orientierungswerte werden tags bis zu 4 dB(A) und nachts bis zu 12 dB(A) überschritten.
- Aktive Schutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle sind nicht möglich. An den betroffenen Gebäuden bzw. Fassadenseiten sind passive Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen für Schlafräume vorzusehen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109², aus denen sich die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben, wurden in dieser Untersuchung ausgewiesen.
- Gegenüber der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2000 ergeben sich bis zu rund 5 dB(A) niedrigere Beurteilungspegel. Dies lässt sich mit dem geänderten Rechenverfahren der DIN 18005³ begründen, die im Jahr 2002 überarbeitet wurde.

¹ DIN 18005 Beiblatt 1 - Schallschutz im Städtebau, Mai 1987.

² DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, November 1989.

³ DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Juli 2002

4.0 Folgende Änderungen sind erforderlich:

Generell:

Aktualisierung der Kartengrundlage

Änderung zeichnerischer Festsetzungen

- Änderung der Wendeanlage
- Erweiterung WA und zusätzliche Baufläche
- Öffentliche Grünfläche in Fußweg ändern
- Verzicht auf Müllstandort vor Flurstück 6/63
- Änderung bzw. Anpassung der Lärmkarte an die neuen Bauflächen / Ergänzung der lärmtechnischen Untersuchung durch Ing.-Büro Boxleitner.
- Verzicht auf Wendeanlage / Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche und Ergänzung der Bauflächen
- Änderung der Zufahrt und Erweiterung der Baufläche bei gleichzeitiger Anpassung des Geltungsbereiches im Anschluß an Flurstück 6/9.

B-Plan 2004



B-Plan 2011



5.0 Erschließung

Sowohl die äußere als auch die innere Erschließung bleibt unverändert.

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

6.0 Ver- und Entsorgung

Auch für die 1. Änderung bleiben die bisherigen Aussagen zur Ver- und Entsorgung unverändert gültig.

7.0 Umwelt

Umweltbelange werden durch die geplanten Änderungen nicht betroffen. Für die 1. Änderung bleiben die bisherigen Aussagen zu den Umweltbelangen unverändert gültig. Die Erstellung eines Umweltberichtes wird nicht erforderlich

8.0 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Massnahmen

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

9.0 Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert.

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB sind in die Abwägung eingeflossen. Es wurden keine abwägungsrelevante Anregung vorgebracht.

10.0 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes

Mit der Bebauungsplanänderung bzw. Erweiterung werden keine weiteren Maßnahmen ausgelöst. Für die Gemeinde fallen keine Kosten an. Auf die Erarbeitung einer Kostenschätzung kann daher verzichtet werden.

11.0 Flächenbilanz

	Σm^2 ca.	$\Sigma\%$ ca.
Gesamtfläche	36.448	100,0
• öffentliche Verkehrsfläche	3.272	9,0
• Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Fußwege)	487	1,3
• Öffentliche Grünflächen	105	0,3
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz... (öffentl. Anteil)	6.043	16,6
• Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	18	0,0
Netto-Bauflächen	26.523	72,8
– davon Allgemeine Wohngebiete	(19.504)	(53,6)
– davon Mischgebiete	(7.019)	(19,2)

Führen, den

.....

Ortsbürgermeister