

Ortsgemeinde Leiwen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Ausoniusstraße“

Begründung

SATZUNG

06. Juni 2023

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Das Plangebiet	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung.....	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation.....	5
4.	Planungskonzept	5
4.1.	Nutzungskonzept.....	5
4.2.	Verkehrliche Erschließung.....	6
4.3.	Technische Erschließung.....	6
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	7
5.1.	Ziele der Raumordnung.....	7
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	7
5.3.	Auswirkungsanalyse.....	7
6.	Umweltbelange	8
6.1.	Naturschutz und Landespflge.....	8
6.2.	Artenschutz.....	8
6.3.	Radon.....	9
6.4.	Immissionsschutz.....	9
6.5.	Baugrunduntersuchung.....	9
6.6.	Entwässerung.....	11
7.	Denkmalschutz	11
8.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	12
8.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	12
8.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
8.3.	Pflanzliste.....	13
8.4.	Hinweise.....	14
9.	Abwägung	14
10.	Flächenbilanz	15

1. Anlass und Ziele der Planung

Auf der Fläche des Plangebietes beabsichtigt die Norma Stiftung die Errichtung einer Filiale ihres Lebensmittelhandels. Ergänzt wird das Angebot des Norma- Marktes um einen Backshop, der auch über einen Cafébereich verfügt. Die Verkaufsfläche des Norma-Marktes wird rd. 780 m² betragen, der Bäcker wird über eine Fläche von rd. 20 m² verfügen.

Ziel der Planung ist der Ausbau der Nahversorgung. Zur Klarstellung der Steuerungsinhalte wird die Verfahrensart des Bebauungsplans von einem Angebotsbebauungsplan zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren. Damit einher geht die Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht als Bestandteil des Bebauungsplans zusammengestellt werden. Die Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen neben den Textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und des Umweltberichts auch aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag.

Im Rahmen der Planungen zum Bebauungsplan wurde eine Auswirkungsanalyse angefertigt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung des Norma-Marktes mit einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche städtebaulich verträglich ist, d.h. negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten (vgl. Kap. 5.3).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine rd. 0,5 ha große ehemalige Weinbaufläche. Ein Teil dieser Fläche wird derzeit als befestigte Lagerfläche genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich bereits eine gewerbliche Baufläche dar.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 30.03.2021 hat der Ortsgemeinderat Leiwen beschlossen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ausoniusstraße“ aufzustellen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom 30.03.2021 durch den Ortsgemeinderat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am 30.04.2021. Die Beteiligung erfolgte vom 30.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.04.2021 von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung vom 25.08.2022 hat der Ortsgemeinderat Leiwen beschlossen, das Verfahren auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ausoniusstraße“ umzustellen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in Sitzung vom 25.08.2022 gebilligt und

den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 02.09.2022 öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom 05.09.2022 bis einschließlich 04.10.2022. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.08.2022 um Stellungnahme gebeten.

In seiner Sitzung vom 31.01.2023 hat der Ortsgemeinderat den angepassten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 10.02.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die erneute Offenlage erfolgte vom 22.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.02.2023 um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Ortsgemeinde Leiwen hat in seiner Sitzung am 06.06.2023 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am 06.06.2023 fasste der Ortsgemeinderat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsgemeinde Leiwen am südöstlichen Siedlungsrand. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Autohaus, nordwestlich und westlich schließen sich Wohngebiete unmittelbar an. Richtung Süden ist die Landschaft durch den Weinanbau geprägt. Erschlossen wird das Gelände über die Ausoniusstraße.

Das Areal hat eine Größe von rund 0,5 ha und beinhaltet in der Flur 15 die Flurstücke 151 und 152.

Der genaue Geltungsbereich ist ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1 Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ausoniusstraße“
(Katastergrundlage Geobasis-DE/LVermGeoRP2002-2021, ohne Maßstab)

3.2. Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut. Im nördlichen Bereich befindet sich jedoch eine bereits versiegelte Fläche, die als Lager- und Abstellfläche genutzt wird. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Weinbaufläche. Diese Nutzung ist bereits aufgegeben worden.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche dar.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Der Vorhabenträger sieht vor, das Gelände zukünftig als Einzelhandelsstandort zu nutzen.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes der Firma Norma. Dieser wird über eine Verkaufsfläche von 780 m² verfügen. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot

durch einen Backshop mit einer Verkaufsfläche von 20 m². Die Anlieferung erfolgt an der südöstlichen Gebäudeseite.

Die notwendigen Stellplätze werden ebenfalls auf dem Grundstück, nordöstlich des Gebäudes, errichtet.

Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die nordwestlich verlaufende Ausoniusstraße. Hierüber wird auch der Anlieferverkehr geregelt.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des geplanten Vorhabens erfolgt über die Römerstraße / L 48 und die Ausoniusstraße. Die Zufahrt auf das Gelände erfolgt über die Ausoniusstraße.

Die Ortsgemeinde hatte im Rahmen ihrer gemeindlichen Straßenausbauplanung den Ausbau der Ausoniusstraße beschlossen. Der Ausbau der Ausoniusstraße wurde jedoch zu Gunsten des Ausbaus der Schulstraße im Jahr 2016 zurückgestellt. Der Schulstraße wurde zwar eine niedrigere Priorität in der Ausbauplanung zugeordnet. Der Gemeinderat hatte sich jedoch im Rahmen des Neubaus des Gemeindezentrums dazu entschlossen, die Schulstraße parallel hierzu zu erneuern. Zudem mussten in dem Bereich der Ortsgemeinde die Wasserleitungen erneuert werden. Daher hatte sich die Ortsgemeinde entschlossen, die Synergieeffekte zu nutzen und den Ausbau der Ausoniusstraße zu verschieben. Die Erneuerung der Ausoniusstraße erfolgt nun unabhängig vom Neubau des Norma-Marktes an.

Durch die parallel stattfindende Planung wurde die Straßenplanung mit der Planzeichnung des Bebauungsplans abgeglichen. Hierbei zeigte sich, dass für den Ausbau der Straße ein Teil des Flurstückes des Investors benötigt wird. Dieser wird für die Ausoniusstraße zur Verfügung gestellt und wird daher im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Somit ist der Bebauungsplan an die aktuelle Straßenplanung angepasst.

4.3. Technische Erschließung

Das Plangebiet kann über das vorhandene öffentliche Leitungsnetz mit Trinkwasser versorgt werden. Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann dem öffentlichen Abwassersystem zugeführt werden. Der Kanal verläuft in der Ausoniusstraße, die Anschlüsse erfolgen über den Bestand.

Die Löschwasserversorgung ist bis zu einer Größenordnung von 13,3 l/s (48 cbm/h über max. 2 Stunden) sichergestellt. Da dies für einen gewerblichen Betrieb nicht ausreichend ist, wurden im Verfahren weitere Möglichkeiten zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung geprüft.

Die geforderte Löschwassermenge wird über eine Entnahme aus der Mosel sichergestellt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Abstand weniger als 300 m beträgt. Das Vorhaben Norma befindet sich in einem Abstand von 180 m zur Mosel, was eine Entnahme ermöglicht.

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten, bevor es gedrosselt abgeleitet wird.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Die durch LEP IV und RROP Trier definierten Ziele der Raumordnung gelten auf Ebene der Bauleitplanung. Der Ortsgemeinde Leiwien wird nach dem Entwurf des neuen Raumordnungsplans ROPneuE von 2014 die zentralräumliche Funktion eines Grundzentrums mit monozentralem Nahbereich zugewiesen. Dabei handelt es sich um Gemeinden, die allein grundzentrale Einrichtungen vorhalten und die Schwerpunkte der Grundversorgung für den jeweiligen Nahbereich darstellen. Zudem ist der Ortsgemeinde die besondere Funktion Wohnen, Landwirtschaft und Erholung zugewiesen.

Die Ziele des LEP IV und RROP Trier sowie des ROPneuE werden nicht beeinträchtigt.

5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich aus dem Jahr 2018 stellt für den Bereich des geplanten Vorhabens in der Ortsgemeinde Leiwien eine gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.3. Auswirkungsanalyse

Die Beratungsgesellschaft Markt und Standort hat im Auftrag der Norma eine Auswirkungsanalyse¹ für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes erarbeitet.

Die Ortsgemeinde verfügt über einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt. Sonstige Angebote im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sind schwerpunktmäßig in Schweich vorzufinden und vereinzelt in den übrigen Ortsgemeinden der VG Schweich.

Für die Untersuchung möglicher Auswirkungen einer Ansiedlung wird der Berechnung eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² (Norma 780 m² + Bäckereiverkaufsstelle 20 m²) zugrunde gelegt. Diese unterteilt sich in nahversorgungsrelevante Sortimente mit Schwerpunkt

¹ Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Norma Marktes in Leiwien | Markt und Standort | 11.11.2022.

im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, ergänzt durch Sortimente aus dem Bereich der Drogeriewaren. Einen deutlich untergeordneten Anteil an der Verkaufsfläche nehmen Non-Food-Artikel ein, die von den Lebensmittelmärkten als regelmäßig wechselnde Aktionswaren geführt werden.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung des Norma-Marktes und der Bäckerei mit einer Größe von insgesamt 800 m² Verkaufsfläche städtebaulich verträglich ist, d.h. negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auf die Ausführungen in der Auswirkungsanalyse wird verwiesen.

6. Umweltbelange

6.1. Naturschutz und Landespflege²

Für die Planung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese wurde mit den Ergebnissen im Umweltbericht dokumentiert. Es wurden alle vorliegenden Fachinformationen gesichtet und bewertet, um eine solide Beurteilungsgrundlage für die Planung zu haben. Die aus der frühzeitigen Beteiligung ergangenen Hinweise, die zum Abschluss der Umweltprüfung und des Umweltberichtes beigetragen haben, wurden eingearbeitet. Weitere Hinweise aus den bisherigen förmlichen Beteiligungsverfahren sind ebenfalls berücksichtigt worden.

Auf Grundlage der Eingriffsbilanzierung ist davon auszugehen, dass die Kompensation der Eingriffe nicht innerhalb des Plangebietes gelingen wird. Daher werden externe Maßnahmen erforderlich. Diese befindet sich in der Gemarkung Leiwen, Flur 22/3. Auf einer Fläche von 18.000 m² wird ein reiner Douglasienwald mit Buchen umgebaut und somit ein Nadelwald in einen Laub-Mischwald umgewandelt. Die Maßnahmen werden vertraglich gesichert.

Weitere Details zur möglichen Beeinträchtigung der Umweltbelange können dem Umweltbericht entnommen werden. Die im Bericht vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen oder Hinweise übernommen. Weitere Details sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen. Den Vorschlägen wurde in der Planung gefolgt.

6.2. Artenschutz³

Im Plangebiet sind keine Artvorkommen bekannt, die ein besonderes Augenmerk auf den Artenschutz erforderlich werden lassen.

² Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ausoniusstraße“ | BGH Plan | Dezember 2022.

³ Vgl. Fußnote 2.

6.3. Radon⁴

Das Radonpotenzials liegt im Plangebiet bei 38,6, die Radonkonzentration bei 46 kBq/m³ (LfU RLP). In Rheinland-Pfalz werden keine Vorsorgegebiete in Bezug auf Radon ausgewiesen, daher ist davon auszugehen, dass der Referenzwert von 300 Bq/m³ in Gebäuden hier nicht überschritten wird.

Bei Neubaumaßnahmen werden besondere Maßnahmen im Allgemeinen erst ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100 kBq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 empfohlen (z.B. eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzlich abdichtende Maßnahmen des Bauwerks) (www.lfu.rlp.de).

6.4. Immissionsschutz

Im Zuge des Planverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten⁵ erarbeitet. Dabei wurden auf der Grundlage geltender Vorschriften die Auswirkungen des Vorhabens untersucht. Ziel der Untersuchung war es, herauszufinden, ob es an schutzwürdigen Nutzungen Belästigungen geben könnte, die eine Umsetzung des Vorhabens verhindern oder erschweren könnten.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sowohl die tagsüber als auch nachts geltenden Immissionsrichtwerte an den betrachteten Immissionsorten unterschritten werden.

Das Gutachten wurde in Folge der Anregungen zur Offenlage um eine ergänzende Stellungnahme⁶ zu den Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehrslärm im Bereich der Zufahrtsstraßen vervollständigt. Änderungen am Ergebnis der Untersuchung resultierten hieraus nicht.

Auf die Ausführungen des schalltechnischen Gutachtens und der ergänzenden Stellungnahme wird verwiesen.

6.5. Baugrunduntersuchung

Im Zuge der Freianlagenplanung wurde die TERRA Umwelt Consulting GmbH beauftragt, die Baugrundverhältnisse im Plangebiet zu untersuchen.⁷

Das Gutachten führt u.a. folgende Punkte aus:

⁴ Vgl. Fußnote 2.

⁵ Schalltechnisches Gutachten zu dem geplanten Neubau eines NORMA-Lebensmittelmarktes mit Bäckerei in der Ausoniusstraße in 54340 Leiwen | SGS-TÜV Saar GmbH | 28.02.2022.

⁶ Schalltechnisches Gutachten zu dem geplanten Neubau eines NORMA-Lebensmittelmarktes mit Bäckerei in der Ausoniusstraße in 54340 Leiwen | SGS-TÜV Saar GmbH | Nachtrag zum Gutachten vom 28.02.2022 | 08.11.2022.

⁷ Gutachten über geotechnische Untersuchungen |TERRA Umwelt Consulting GmbH | 31.März 2022.

- Insbesondere nach starken Regenfällen muss mit größeren Mengen an Hang-, Schicht- und Stauwasser gerechnet werden.
- Das Grundstück befindet sich außerhalb der Überschwemmungsfläche eines hundertjährigen Regenereignisses (HQ100).

Die durchgeführten Bohrungen ergaben folgende Bodenschichten:

- 1** Mutterboden (bis 0,60 m): Als Baugrund ungeeignet. Ist unter Gebäuden und Verkehrsflächen zu entfernen.
- 2** Auffüllungen (bis 2,20 m): Als tragfähiger Baugrund unter dem bestehenden Parkplatz geeignet, Nachverdichtung wird empfohlen.
- 3** Bindige Böden

Grundwasser wurde bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht angetroffen. Jahreszeitlich abhängige oberflächennahe Hang-, Stau- und Sickerwasservorkommen können sich aufgrund der Hanglage sowie der stauend wirkenden bindigen Böden ausbilden.

Bezüglich der Gründung erfolgen Ausführungen:

- Die bestehenden Höhenunterschiede zur Umgebung können durch Winkelstützwände gesichert oder geböscht hergestellt werden.
- Hangsicherung kann auch durch Stützkonstruktion eines Bewehrte-Erde-System erfolgen.
- Das Grundstück muss aufgrund der Hanglage terrassiert werden.
- Empfohlen wird eine Plattengründung mit lastenverteiler Stahlbetonplatte um ein gleichmäßiges Setzungsverhalten auf den auf den unterschiedlich tragfähigen Böden zu erreichen.
- Aus dem Hang austretendes Stau- oder Schichtwasser ist im Bereich der Stützwände und Böschungen zum Schutz der Stützwände, Gebäude und Verkehrsfläche durch Drainagen abzuleiten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund des vorhandenen Bodenaufbaus nicht empfohlen.

Auf die Ausführungen der geotechnischen Untersuchung wird verwiesen.

6.6. Entwässerung

Das Planungsbüro BFH-Ingenieure GmbH wurde beauftragt für den geplanten Norma-Markt ein Entwässerungskonzept⁸ zu erstellen.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (Hochwassermanagement Rheinland-Pfalz) befindet sich das Plangebiet des Norma-Marktes außerhalb des Gefahrenbereichs eines Extremhochwassers (HQ-Extrem).

Durch die Steilhanglage kommt Starkregenereignissen eine besondere Bedeutung im Rahmen des Entwässerungskonzeptes zu. Durch die Verlegung von Hochborden entlang des südwestlichen Straßenverlaufs (Wirtschaftsweg) kann das vom Hang zuströmende Oberflächenwasser über den bereits vorhandenen Straßeneinlauf in der Ausoniusstraße erfolgen. Somit erreicht das Oberflächenwasser gar nicht erst das Gelände des Norma-Marktes. Derzeit erfolgt der Straßeneinlauf an einen Mischwasserkanal. Das Konzept sieht vor, diesen vom Mischwasserkanal zu entkoppeln und am bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen. Die Ableitung erfolgt direkt in die Vorflut (Mosel).

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten, bevor es abgeleitet wird. Für die Bemessung des Rückhaltevolumens sind 50 l/m² befestigter Flächen anzusetzen. Das Konzept sieht eine Kombination aus Verdunstung durch ein Grünflächendach, unterirdischen Regenrückhaltebecken und ein Hochbord für Regenabflüsse aus den Weinbergen vor. Das unterirdische Regenrückhaltebecken wird über einen gedrosselten Grundabfluss verfügen, der gewährleistet, dass bei einem Regenereignis das Rückhaltevolumen wieder zur Verfügung steht.

Auf die Ausführungen des Entwässerungskonzeptes wird verwiesen.

7. Denkmalschutz⁹

Das Rheinische Landesmuseum weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einer Region befindet, die schon in vorgeschichtlicher Zeit besiedelt wurde. Hierauf weisen Funde in der Umgebung hin. Hierzu schreibt die Direktion Landesarchäologie:

„Südwestlich des Planungsbereichs sind der Direktion Landesarchäologie zahlreiche römische Fundstellen mit Spuren einer Villa und römischer Siedlungsreste bekannt, die verdeutlichen,

⁸ Erläuterungsbericht Entwässerungskonzept Norma Leiwien | BFH-Ingenieure GmbH | 20.08.2021 | Stand 28.11.2022.

⁹ Vgl. Stellungnahme Rheinisches Landesmuseum – Direktion Archäologie, 27.09.2022.

dass die Leiwener Hanglage in römischer Zeit stark besiedelt wurde (GDKE interne Bezeichnung Leiwen 3, 4, 5, 6, 7, 8). Die exakte Ausdehnung der Fundplätze ist nicht bekannt, erfahrungsgemäß können derartige Fundensembles Ausdehnungen von bis zu 500 m aufweisen. Es ist daher als nicht unwahrscheinlich anzusehen, dass sich die Fundstellen bzw. zu den Fundstellen gehörende weitere Fundobjekte bis in das Plangebiet ausdehnen.“

Im Zuge der Bauarbeiten ist daher beim Auffinden verdächtiger Funde umgehend Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen. Ggf. müssen Sondierungsarbeiten im Vorfeld der Bauarbeiten durchgeführt werden.

8. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist es möglich von strikten Regelungen des § 9 BauGB abzuweichen, da das geplante Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt wird. Von der Möglichkeit wird in diesem Planverfahren Gebrauch gemacht. Der Bebauungsplan setzt somit keine Gebietsart gemäß BauNVO fest. Vielmehr wird die konkrete Nutzung festgesetzt, die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ableiten lässt und den Entwicklungsabsichten entspricht. Mit dem Verweis auf die Durchführungsverpflichtung nach dem Durchführungsvertrag wird die Festsetzung den Anforderungen des § 12 BauGB gerecht.

Es wird ein Lebensmitteldiscounter mit einer raumordnerisch geprüften maximalen Verkaufsfläche festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Unter Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten der BauNVO wird diese für Stellplätze, Wege, etc. auf bis zu 0,95 angehoben. Dies dient der angemessenen Ausnutzung des Grundstücks für die Nutzungen des Einzelhandels, um so eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zu verringern.

Die Höhenfestsetzung basiert auf dem Bezug zur mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN). Bei den festgesetzten maximal 137,00 m.ü.NHN kann das Gebäude im Vergleich zu den umliegenden Straßen eine bauliche Höhe von rund 7,50 m über dem mittleren Niveau der südwestlichen Ausoniusstraße und rund 10,00 m über der Ausoniusstraße in Richtung Mosel haben. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt die geplante Geländemodellierung, die vorsieht in Richtung des südwestlich verlaufenden Wirtschaftsweges das Gelände abzutragen und somit das Gebäude an seiner Rückseite in den Hang zu setzen. Im Bereich

der Stellplatzanlage erfolgt eine Aufschüttung auf das Niveau Oberkante Fertigfußboden des Norma-Marktes mit einem für Stellplätze von Einzelhandelsbetrieben üblichen Gefälle.

Die Festsetzung des Baufensters orientiert sich eng am Vorhaben- und Erschließungsplan und gibt dem dort aufgezeigten Bauvorhaben geringfügig Freiraum für Anpassungen aus bautechnischen Gründen oder für Anpassungen, die im Zuge der Ausführungsplanung erforderlich werden könnten.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen dient ebenfalls der städtebaulichen Ordnung. So sollen alle als Hochbau in Erscheinung tretenden Nutzungen, also auch Garagen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Normale Stellplätze hingegen sind auch außerhalb zulässig.

Die durch die Ortsgemeinde vorgelegte Ausbauplanung der Ausoniusstraße erfordert den Einbezug eines etwa 0,50 m breiten Streifens innerhalb des Geltungsbereichs und somit die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden grünordnerische Regelungen als Maßnahmen und Anpflanzungen übernommen, die aus der Umweltprüfung vorgeschlagen wurden. Es handelt sich um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie gestalterische Regelungen, welche auf den Vorhabenplanungen aufbauen und gleichzeitig der Eingriffsregelung zuträglich sind. Im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die einzelnen Maßnahmen begründet. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Zuordnungsfestsetzungen werden vorliegend nicht im Rahmen der Textfestsetzungen geregelt, sondern erforderlichenfalls vertraglich im Durchführungsvertrag bestimmt.

Mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungen kann eine angemessene Nutzung des Geländes unter städtebaulich geordneten Verhältnissen erreicht werden.

8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den Vorgaben zur Einfriedung, Werbeanlagen und Grundstücksgestaltung soll die städtebauliche Erscheinung des Gebietes gesteuert werden. So werden mit der Umgebung schwer vereinbare Erscheinungen vermieden. Die Festsetzungen sorgen dafür, dass die Bebauung im Plangebiet in die Umgebungsbebauung bestmöglich eingebunden wird.

8.3. Pflanzliste

Mit der Pflanzliste wird ein nicht abschließender Vorschlag für die zu wählenden Arten zur Bepflanzung nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen unterbreitet. Die zu wählenden Arten sollen sich daran halten oder ähnlich ausfallen – je nach Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Pflanzung.

8.4. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

9. Abwägung

Nach aktuellem Kenntnisstand wurden in der Planung alle denkbaren Belange berücksichtigt. Es wurden umfassende Untersuchungen durchgeführt, die unter Abwägung aller Interessen zu einer sich in die Umgebung einfügenden Vorhabenplanung führten. Damit entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan allen gesetzlichen Vorgaben und stellt eine ausgewogene Grundlage für die Rechtmäßigkeit der angestrebten Entwicklung dar.

Aus der Verfahrensabwicklung ergingen Anregungen zur Verkaufsfläche, die zu einer Anpassung der Planung führten. Zudem wurden Hinweise zu den Planunterlagen angepasst und ergänzt.

Die von der Kreisverwaltung geforderte Löschwassermenge, die zur Verfügung gestellt werden muss, kann über die Entnahme aus der Mosel erfolgen. Dies ist möglich, wenn die Entfernung weniger als 300 m beträgt. Die tatsächliche Entfernung beträgt ca. 180 m.

Das Entwässerungskonzept wurde überarbeitet. Die zurückzuhaltende Niederschlagswassermenge wurde mit der SGD erneut abgestimmt und das Rückhaltevolumen berechnet. Starkregenabflüsse aus den Hängen werden in den vorhandenen Straßeneinlauf geführt, der vom Mischwasserkanal entkoppelt und stattdessen am Regenwasserkanal angeschlossen wird.

Das Schalltechnische Gutachten wurde in Folge der Anregungen zur Offenlage um eine ergänzende Stellungnahme zum Verkehrslärm vervollständigt. Änderungen am Ergebnis der Untersuchung und somit Anpassungen der Planung resultierten hieraus nicht. Vielmehr wurde der Betrieb an Sonntagen, der Verkehr auf der Ausoniusstraße sowie die Nutzung der Mitarbeiterparkplätze eingehender erläutert.

Änderungen an der Planung wurden ebenfalls in den Fachgutachten und Fachplanungen berücksichtigt, weshalb auch diese größtenteils im Verfahren aktualisiert wurden.

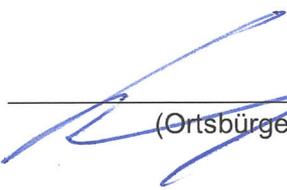
Weitere Anregungen führten nicht zu Änderungen oder Anpassungen der Planung.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	5.062	100,0
Baugrundstück	5.035	99,5
<i>Davon überbaubar</i>	1.925	38,2
<i>Davon Anpflanzfläche</i>	553	11,0
Straßenverkehrsfläche	27	0,5

Diese Begründung ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ausoniusstraße“ der Ortsgemeinde Leiwien beigelegt.

Leiwien, den 22.08.2023



(Ortsbürgermeister)

