

# **Ortsgemeinde Longuich**

## **BEBAUUNGSPLAN (Zwischen den Ortsteilen 2. Änderung)**

### **BEGRÜNDUNG**

Stand: Satzung

Dipl.-Ing. Hans-Peter Stolz  
Stadtplaner SRL  
Maarstr. 25  
54292 Trier

Tel. 0651/24026  
eMail: [Stolz.Kintzinger@t-online.de](mailto:Stolz.Kintzinger@t-online.de)

## 1. Plangebiet

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich betrifft ausschließlich die Flurstück Flur 3 Nr. 361, Fußweg 365 tlw., 366, 362 (Grünfläche) und 368 (Grünfläche) Gemarkung Longuich

## 2. Verfahren

### 2.1 Einleitung des Verfahren

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Longuich hat in seiner Sitzung am 22.01.2008 den Einleitungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan „Zwischen den Ortsteilen 2. Änderung“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

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

### 2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit von 06.Febr.2008 bis einschließlich 05.März 2008 durchgeführt.

### 2.3 Beteiligung der Behörden

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

## 3. Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse

Der für diesen Bereich bisher gültige Bebauungsplan aus dem Jahre 2001 setzt für den Gesamtbereich als Nutzungsart „Mischgebiet“ (MI) fest.

Gemäß den Festsetzungen war für das Flurstück Nr. 366 die Zweckbestimmung „Beherbergungsgewerbe und Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung“ festgesetzt.

Nach der aktuellen Planung ist das Grundstückszuschnitt für die geplante Einzelhandelsnutzung unzweckmäßig. Eine Änderung der überbaubaren Fläche und in der Folge die Verschiebung des öffentlichen Fußweges sowie die Anpassung der Festsetzungen für das Flurstück Nr. 361 sind unumgänglich.

Aufgrund des wachsenden Bedarfs an Einrichtungen der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, stellt die angestrebte Lösung eine dem Umfeld angepaßte Nutzungsstruktur dar. **Die Ansiedlung soll die bisher sehr mangelhafte Grundversorgung der Ortsgemeinde Longuich verbessern.**

Im Rahmen des notwendigerweise durchzuführenden Änderungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit die geplanten Einzelhandelsbetriebe unter städtebaulicher Sicht als verträglich zu bewerten sind.

In dem von der BBE Köln (Auftr.-Nr.: 2007 – 11810 – 1901) erstellten Einzelhandelgutachten wurde geprüft ob Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen:

Das Gutachten kommt hier zu folgendem Ergebnis:

Zitat:

*Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass durch die geplante Agglomeration von nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Ortsgemeinde Longuich keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung und auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten sind. Die Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:*

- Die geplanten Einzelhandelsnutzungen werden bei Annahme einer Maximalvariante Umsatzverlagerungen in Höhe von insgesamt rd. 4,4 Mio. EUR hervorrufen, wovon rd. 4,1 Mio. EUR auf die Kernsortimente Lebensmittel und Drogeriewaren entfallen werden.*
- In Anbetracht der gegebenen Standort- und Angebotssituation in Longuich sowie in den umliegenden Kommunen ist davon auszugehen, dass das Einzelhandelsvorhaben vor allem zu Umsatzverlagerungen in der nah gelegenen Stadt Schweich sowie in der Ortsgemeinde Kenn am Standort des Real SB-Warenhauses führen wird.*

*Die Umsatzverlagerungen werden sich dabei nicht aus einer Umlenkung von Kaufkraft aus den umliegenden Kommunen ergeben. Sie werden vielmehr daraus resultieren, dass derzeit aus den drei Ortsgemeinden Longuich, Riol und Fell abfließende Kaufkraft durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen in Longuich gebunden werden.*

*Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung in der Ortsgemeinde Kenn sowie die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs in der Stadt Schweich sind aber nicht zu erwarten, da die vor Ort bestehenden Angebotsstrukturen hierfür als zu robust und vielfältig zu bewerten sind.*

- Nennenswerte Umsatzverlagerungen in den Ortsgemeinden Longuich, Riol und Fell sind nicht zu erwarten, da die geplanten Einzelhandelsnutzungen entweder Ergänzungen zum bestehenden Angebot (gilt vor allem für Longuich), keine Alternativen zu den ortsansässigen Angeboten (gilt vor allem für Riol) oder aber räumlich zu weit entfernt liegen (gilt vor allem für Fell).*

*Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung sind somit durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Gegenteil bedeutet das Vorhaben insbesondere für die Wohnbevölkerung in Longuich eine erwartbare Verbesserung der Nahversorgungssituation.*

#### **4. Lärmtechnische Vorgaben**

Der Planbereich befindet sich in der Lärmzone IV. Vorgaben für Aufenthaltsräume in Bezug auf passiven Schallschutz werden aus dem bisherigen Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen übernommen.

Für die mit der Einzelhandelsnutzung verbundenen Geräusche (Anlieferung und Parkplätze) wurde durch die FIRU Kaiserslautern ein Lärmgutachten erstellt.

Die getroffenen Festsetzungen im B-Planentwurf entwickeln sich aus diesem Lärmgutachten. Hierbei wurden die Geräuschimmissionen in der Umgebung der voraussichtlichen Besiedelung untersucht.

Die für die Festsetzungen im Bebauungsplan wesentlichen Aussagen sind der Lärmtechnischen Untersuchung entnommen und werden an dieser Stelle auszugsweise wiedergeben.

Zitat:

*Durch den Betrieb eines Lebensmitteldiscounters mit angrenzender Bäckerei und Fachmärkten sowie eines Gebäudes für Büro- und Dienstleistungsnutzungen auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplans „Zwischen den Ortsteilen“ in Longuich ist im Tagzeitraum mit Gewerbelärmeinwirkungen zu rechnen, welche den Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. den Orientierungswert der DIN 18005 an allen relevanten Immissionsorten um mindestens 5,8 dB(A) (Kapellenstraße 01) unterschreiten.*

*Im Nachtzeitraum werden nach dem derzeitigen Planungsstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine schalltechnisch relevanten Vorgänge stattfinden.*

*Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.*

Zitat Ende

Weitere Ausführungen hierzu sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die bisherigen Festsetzungen werden auch für den Bereich der 2. Änderung sinngemäß übernommen. Lediglich die Anzahl der Vollgeschosse wird von derzeit drei auf zwei Vollgeschosse reduziert. Die Einschränkung gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO wonach Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO unzulässig sind wird aufgehoben.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden der geplanten Nutzung und einer aktuellen Festsetzungssystematik angepaßt.

## **5. Verkehr**

Die Hauptanbindung der Parkplätze sowie die Anlieferung erfolgt über die Trierer Straße. Als zweite, jedoch untergeordnete Anbindung, ist ein Anschluß an die Kapellenstraße vorgesehen.

Die gemäß bisherigem Bebauungsplan vorgesehene Fußweganbindung von der Trierer Straße in das Neubaugebiet bleibt erhalten, wird jedoch der aktuellen Baumassenverteilung angepaßt.

## **6. Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Nutzungsverteilung**

Einzelhandelsbetriebe sind unter städtebaulicher Sicht als verträglich zu bewerten soweit sie die Grundversorgung der Ortsgemeinde dienen und diese stärken. (vergl. Einzelhandelsgutachten)

Aufgrund der hohen Anzahl erforderlicher Stellplätze sowie des Geländezuschnitt ist es erforderlich die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zuzulassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) erhöht sich damit von derzeit 0,6 auf 0,80. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der

Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

### **Äußere Gestaltung**

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dacheindeckung, der Nebenanlagen und der Wirkung von Werbeanlagen.

### **Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe.**

Von der Festlegung der maximal zulässigen Trauf- oder Firsthöhe ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsschächte u.ä. Die Firsthöhe und Traufhöhe wird jeweils gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

### **Dächer:**

Für den Hauptbaukörper sind Satteldächer von 15° - 45° Dachneigung zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.

Geneigte Dächer sind aussch. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten“ Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) sowie vorbewitterter Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.

### **Begründung:**

Die neuen Gebäude bilden die künftige Silhouette der Ortsgemeinde Longuich aus Sicht der Trierer Straße und sind somit ein wichtiges Element der künftigen Ortsansicht. Die Festsetzung für den Bereich der 2. Änderung in Bezug auf die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie Dachformen steht in Kontinuität der Regelungen des gesamten Baugebietes. Ziel ist die Ausbildung einer „ruhigen“ Dachlandschaft, vorgelagert der vorhandenen Bebauung.

Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude an Wand- oder Giebelflächen bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche auf einer Außenseite des Gebäudes, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten, gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen nicht über der Traufe hervorragen.

Hiervon ausgenommen ist ein Werbepylon mit einer Maximalhöhe von 5,50 m und einer maximalen Werbefläche von 8,0 m<sup>2</sup>.

Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

### **Begründung:**

Die Beschränkung des Umfang zulässiger Werbeanlagen verfolgen das Ziel der Vermeidung von Dominanz an diesem, für die Ortsgemeinde Longuich, wichtigen neuen Ortsrand. Art- und Umfang der Festsetzungen haben sich in vergleichbaren Situationen bewährt.

## 7. Umwelt-

### Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs für die 2. Änderung und des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ergibt sich die folgende Flächenbilanz (Beträge gerundet):

### Flächenbilanz der über die Ursprungsplanung hinausgehende Versiegelung

	Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Flächen ca. m <sup>2</sup>	mögliche Versiegelung ca. m <sup>2</sup>	Ausgleichswirksame Flächen ca. m <sup>2</sup>
Bereich Ziff. 1	0,30	40.717,22 m <sup>2</sup>		12.215,17 m <sup>2</sup>
Bereich Ziff. 2	0,30 mit 50 % zulässiger Überschreitung	5.687,97 m <sup>2</sup>		2.559,59 m <sup>2</sup>
Bereich Ziff. 3	0,40 mit 50 % zulässiger Überschreitung	2.702,05 m <sup>2</sup>		1.621,23 m <sup>2</sup>
Bereich Ziff. 4	0,60 mit 50 % zulässiger Überschreitung	5.816,20 m <sup>2</sup>		4.652,96 m <sup>2</sup>
Bereich Ziff. 4.1	0,60	11.472,17 m <sup>2</sup>		6.883,30 m <sup>2</sup>
Straßen		13.008,00 m <sup>2</sup>		13.008,00 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußwege o.ä.		4.995,00 m <sup>2</sup>		4.995,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>				<b>45.935,25</b>

Die mögliche Versiegelung von 45.935,25 m<sup>2</sup> entspricht 26,88% bezogen auf die Gesamtfläche des Bebauungsplanes von 170.871 m<sup>2</sup>

		Flächendifferenz zur Ursprungsplanung ca. m <sup>2</sup>	Zusätzliche Versiegelung 2. Änderung ca. m <sup>2</sup>	
<b>Im Geltungsbereich der Änderung Ziff. 4.1 neu</b>	0,60 mit 50 % zulässiger Überschreitung	11.429,66 m <sup>2</sup>		9.143,72 m <sup>2</sup>

Mit der 2. Änderung wird der Anteil der möglichen Versiegelung von 45.935,25 m<sup>2</sup> um 2.260,42 m<sup>2</sup> auf 48.195,67 m<sup>2</sup>. Der Anteil der Versiegelung erhöht sich somit um 1,32% von 26,88% auf 28,20%

Die von der geplanten Bebauung potentiell ausgehenden Wirkungen können den drei Kategorien der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren zugeordnet werden. Diese werden, soweit sie als umweltrelevant anzusehen sind, im folgenden aufgelistet:

**A) Baubedingte**, durch die Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten entstehende Auswirkungen:

- Verlust von Grünflächen
- Abschieben belebten Oberbodens zur Vorbereitung der Bauflächen
- Lärm und Erschütterungen durch Baufahrzeuge

**B) Anlagebedingte**, von den baulichen Anlagen selbst verursachte Auswirkungen:

- Flächenversiegelung durch Gebäude und befestigte Außenflächen: Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die jetzt beabsichtigte Nutzung erfordert einen höheren Anteil an Stellplätzen. Es wird daher die in der BauNVO möglichen Überschreitungsmöglichkeit von 50% für Nebenanlagen zugelassen. Der Anteil der Versiegelung erhöht sich somit um 1,32% bezogen auf den Gesamtbereich des Bebauungsplanes.
- Sichtbarkeit neuer Gebäude im Ortsbild
- Verbesserung des Erscheinungsbildes des vorhandenen Gebäudes

**C) Betriebsbedingte,** mit der Nutzung der baulichen Anlagen und Straßen verbundene dauerhafte Auswirkungen:

- Zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 500 KFZ-Fahrten

Die zulässige Bodenversiegelung des Bebauungsplanes geht somit nur geringfügig über den zulässigen Bestand hinaus.

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge verringert sich der Oberflächenabfluss von den Nebenanlagen gegenüber den derzeit zulässigen Oberflächenbefestigungen; hier sind aktuell aufgrund fehlender Festsetzungen auch versiegelnde Beläge zulässig. Diese Maßnahme kompensiert die ansonsten zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Zulassung der Überschreitungsmöglichkeit von 50% für Nebenanlagen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **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.

### **Wasserversorgung**

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

### **Stromversorgung**

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

## **9. Eigentumsverhältnisse**

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

## 10. Abwägung

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

- schalltechnische Untersuchung
- Einzelhandelsgutachten

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB sind in die Abwägung eingeflossen. Abwägungsrelevant war hier insbesondere die Frage:

### **Grundsätzliche Vereinbarkeit**

An dieser Stelle wird auf die Ergebnisse des BBE-Gutachten verwiesen.

Zitat:

*Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung sind somit durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Gegenteil bedeutet das Vorhaben insbesondere für die Wohnbevölkerung in Longuich eine erwartbare Verbesserung der Nahversorgungssituation.*

### **Fazit.**

Das geplante Vorhaben ist als raumordnerisch und städtebaulich verträglich einzustufen.

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

Longuich, .....2008

.....