

# **Bebauungsplan der Ortsgemeinde Neuendorf „Gewerbegebiet Aufm Drees“**

## **Begründung Teil 1 der Begründung (städtebaulicher Teil)**

Gemarkung Neuendorf  
Flur 4, 5 und 6

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

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

Mai 2008

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>3</b>
1.1 VORBEMERKUNG .....	3
1.2 BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN AUSWEISUNG .....	3
<b>2.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....</b>	<b>3</b>
<b>3.0 GEBIETSABGRENZUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>4.0 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN BAUMASSNAHMEN .....</b>	<b>4</b>
4.1 TOPOGRAPHISCHE SITUATION.....	4
4.2 NUTZUNGSVERTEILUNG .....	4
4.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG .....	6
<b>5.0 VERKEHRSANBINDUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>6.0 VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>7</b>
6.1 ENTWÄSSERUNG .....	7
6.1.1 VORHANDENE ABWASSERANLAGEN .....	7
6.1.2 ABWASSERBESEITIGUNG .....	7
6.1.2 AUßENGEBIETSENTWÄSSERUNG .....	7
6.1.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG .....	8
6.3 STROMVERSORGUNG .....	8
<b>7.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>8.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN.....</b>	<b>8</b>
<b>9.0 KOSTEN DER MAßNAHME.....</b>	<b>8</b>
<b>10.0 FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>9</b>

## Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

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

### 1. ALLGEMEINE ANGABEN

#### 1.1 VORBEMERKUNG

Die Ortsgemeinde Neuerburg, Verbandsgemeinde Prüm, möchte nordöstlich der bebauten Ortslage im Bereich des Betriebsgeländes der Firma Heiko. ein **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO ausweisen.

#### 1.2 BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN AUSWEISUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandene Nutzung und die Erweiterungsmöglichkeiten für die Firma Heiko (Betriebsgebäude, neue LKW- und PKW-Parkplätze) baurechtlich abgesichert werden. Zudem muss die Fa. Heiko im Zuge zweier Baumaßnahmen gem. den Genehmigungen vom

- 28.11.2000 (Verladehalle für Frisch- und Backwaren) und
- 18.02.2003 (Betriebshalle mit Leergutlager, Werkstatt und Sozialräume)

noch die Umsetzung der festgelegten Kompensationsmaßnahmen nachweisen. Diese sollen im vorliegenden B-Plan rechtlich gesichert werden.

Südlich der L 23 verbleibt zwischen den Flächen des Gewerbebetriebs und den Ausweisungen des FNP (Ortsrand bebaute Ortslage von Neuendorf) eine nicht überplante Restfläche. Um hier kein Planungsvakuum entstehen zu lassen, werden diese Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die schmale Parzelle enthält einen vorh. Entwässerungsgraben des Betriebsgeländes. Die anschließende Fläche ist eine Wiesenfläche neben einem Wohnhaus. Da hier aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Betriebsgelände eine weitere Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann, wird die Fläche in Abstimmung mit den Eigentümern als Fläche für die Landwirtschaft übernommen. Das Flurstück mit dem Graben wird als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt.

### 2.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Mit Beschluß vom 24.04.2007 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Neuendorf beschlossen, für den Bereich „Aufm Drees“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ohne eine abgeschlossene Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und langfristige Baurechtssicherung für das Plangebiet nicht möglich. Die Ortsgemeinde ist daher gehalten, den Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (mit integriertem Landschaftsplan, Stand 1998) kennzeichnet das nördlich der L 23 gelegene Betriebsgelände und seine geplanten Erweiterungsflächen als Gewerbegebiet.

Zu den Planflächen südlich der L 23 werden keine Aussagen getroffen. Hier wurde in einer Vorabstimmung mit der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm am 02.10.2006 festgehalten, daß auch diese Flächen (Nutzung als Parkplätze) als aus dem FNP entwickelt angesehen werden und daher für diesen Bereich keine Änderung des FNP erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung aller relevanten Umstände (FNP-Ausweisung, Sondergutachten, welche die vollständige Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung dokumentieren) ist festzustellen, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist. 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.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. §1a Abs. 2.3 BauGB wurde nicht durchgeführt, weil das Baugebiet nicht unter die UVP-Pflicht des §3b UVPG fällt.

Eine allgemeine Vorprüfung gem. §3c UVPG zur Durchführung einer UVP ist gem. Anhang 1 Nr. 18.5 UVPG bei Flächengrößen der GRZ gem. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung zwischen 20.000 und 100.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Laut Flächenbilanz beträgt die neu zulässige GRZ im Bebauungsplan-

gebiet ca. 18.000 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes gem. Anhang 1 Nr. 18.5.2.

Ausweislich der in der Bebauungsplan-Begründung Teil 1 (Städtebau) als auch Teil 2 (Umweltbericht) dargestellten Sachverhalte sind über das Naturschutzrecht hinausgehende erhebliche nachteilige Umweltwirkungen nicht zu erwarten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war insofern entbehrlich.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

### **3.0 GEBIETSABGRENZUNG**

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Neuendorf, Flur 5  
Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 4

Flurstück Nr. 3, 4/1, 8 (L 23) tlw., 32 (Weg) tlw.

Flur 5

Flurstück Nr. 30/3, 31, 32/3, 32/4, 33, 34/2 tlw., 46 (L23) tlw, 59.

Flur 6

Flurstück Nr. 37 tlw., 40/1, 40/2, 40/3, 55/1, 55/2 (Weg) tlw., 55/3 (Weg) tlw..

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

### **4.0 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN BAUMASSNAHMEN**

Planungsgrundlagen sind:

- Ausweisung im wirksamen FNP
- Umweltbericht und die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- entwässerungstechnische Konzeption.

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten naturschutzfachlichen Zielvorstellungen sind im Umweltbericht dargelegt.

#### **4.1 TOPOGRAPHISCHE SITUATION**

Die Fläche befindet sich nordöstlich des alten Siedlungskerns von Neuendorf. Das Gelände ist stark gegliedert und befindet sich auf Höhen zwischen 530 und 505 m ü.NN. Die tieferen Bereiche befinden sich um die L 23. Nach Norden hin steigt das Gelände in mehreren Terrassen an.

Die Topographie wurde in einer Geländeaufnahme vermessen. Die Höhenschichtlinien sind im Plan dargestellt.

#### **4.2 NUTZUNGSVERTEILUNG**

Innerhalb des Gewerbegebietes stehen nach den planerischen Ergänzungen insgesamt ca. 17.730 m<sup>2</sup> als Bauflächen und ca. 6.690 m<sup>2</sup> als Parkplatzflächen zur Verfügung.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-Büro und Verwaltungsgebäude.

Als Ausnahme sind Nutzungen gem. § 8(3)1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber ff) zulässig.

Nutzungen nach § 8(2)3 und 4 BauNVO (Tankstellen / Anlagen für sportliche Zwecke)) sowie Ausnahmsweise Nutzungen gem. § 8 Abs. (3)2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke / Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

Auf dem Betriebsgelände befindet sich bereits eine Zapfsäule für die Betankung der Betriebs eigenen Fahrzeuge. Diese werden in den Textfestsetzungen ausnahmsweise festgesetzt.

## **BESONDERE BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Nutzungsverteilung**

Die Nutzungsstruktur der Gewerbeflächen sind klar in Bauflächen und Parkplatzflächen aufgeteilt.

Die Bauflächen beschränken sich auf den mittleren Planbereich, in dem momentan schon die Betriebsgebäude vorhanden sind. Über die vorhandenen Hallen wird ein Baufenster von ca. 140/75 m gelegt. Das Baufenster beinhaltet Flächenreserven für die bauliche Erweiterung der Betriebsgebäude. Ein weiteres Baufenster überlagert das Verwaltungsgebäude an der L 23.

Im nördlichen und südlichen Planbereich sind die Parkplätze für PKW und die "rollenden Geschäfte" des Betriebes ausgewiesen.

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.

### **Äußere Gestaltung**

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachform und der Dacheindeckung.

Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an dem derzeit höchsten vorhandenen Gebäude des Betriebes und wird bezogen auf eine NN-Höhe festgesetzt.

In einem örtlichen Aufmaß wurde die größte Firsthöhe der vorhandenen Betriebsgebäude mit 523,80 m ü.NN ermittelt. In Orientierung an diese Höhe wird eine max. Firsthöhe von 524,00 m.ü.NN festgesetzt. Dies entspricht einer max. Höhe über Betriebsgelände von ca. 12,00 m.

Das heißt, die neuen Baukörper werden gegenüber dem Bestand nur unwesentlich mehr in Erscheinung treten.

Im Zuge der Realisierung einer baulichen Erweiterung soll an den vorhandenen Gebäuden eine Bolzen mit einer Bezugshöhe kenntlich gemacht werden.

### **Grünflächen**

Leitziel für das Begrünungskonzept ist die Entwicklung einer wirkungsvollen Randeingrünung und inneren Gliederung der Gewerbeflächen.

Alle Grünflächen werden als private Flächen ausgewiesen, sie sind weitestgehend miteinander verbunden, so daß ein geschlossenes System entsteht. Die Grünflächen dienen teilweise auch zur Aufnahme der notwendigen Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung bzw. Ableitung.

Detaillierte Aussagen hierzu sind dem Umweltbericht sowie dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Art und Umfang von Bepflanzungsmaßnahmen auf den Grundstücken sind in den textl. Festsetzungen geregelt.

Die Realisierung der geplanten Maßnahmen soll über städtebauliche Verträge gesichert werden.

Die Wiesenfläche westlich der vorhandenen Parkplätze wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. (siehe auch Kap. 1.2)

### **Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes realisiert.

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (Umweltbericht).

## **4.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG**

### **A) Landespflege**

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Die Inhalte hierzu sind in Teil 2 der Begründung dargelegt.

### **B) RWE Leitungstrassen**

Im Plangebiet befinden sich diverse Frei- bzw. Erdleitungen, welche vom RWE betrieben werden.

Es handelt sich um eine 20 kV Freileitung, welche von dem Trafomast zwischen dem vorhandenen und geplanten Parkplatz aus nach Süd-Osten verläuft sowie zwei 0,4 kV Erdkabel, welche über das vorh. Betriebsgelände der Fa. Heiko verlaufen.

Für diese Leitungen sind Schutzstreifen und Freihaltezonen im Plan darzustellen.

Weitere Nutzungseinschränkungen liegen nicht vor

## **5.0 VERKEHRSANBINDUNG**

Das derzeitige Betriebsgelände ist an die L 23 "Eichenwies" angeschlossen. An dieser Anbindung soll nichts verändert werden.

Der vorhandene Wirtschaftsweg nach Süden über den Bach hinaus bleibt erhalten. Der Rand begleitende Wirtschaftsweg im Norden wird auf ca. 90m Länge nach Norden um das erweiterte Baufenster des Betriebes herum verlegt.

Beide Wege werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Plan dargestellt.

Nordwestlich der Betriebsgebäude soll ein LKW Parkplatz für die "rollenden Läden" des Betriebes errichtet werden. Die Fahrzeuge werden derzeit auf verschiedenen Flächen um die Betriebsgebäude verteilt abgestellt. Diese sollen nun auf dem geplanten Parkplatz konzentriert werden. Der Parkplatz ist über das Betriebsgelände und die vorhandene Betriebszufahrt an die L 23 angeschlossen.

Südlich der L 23 und vor dem zum Bach verlaufenden Wirtschaftsweg befindet sich ein PKW-Parkplatz. Dieser soll rechts von dem Wirtschaftsweg flächenmäßig erweitert werden. Der neue Parkplatz soll durch einen Grünstreifen mit Hochstammbeepflanzung von der L 23 abgetrennt werden. Genau wie der vorhandene Parkplatz soll der neue Bereich über die Einmündung des Wirtschaftsweges an die L 23 angebunden werden. Zur Gewährleistung einer sicheren Ausfahrt aus dem Parkplatz sind im Plan Sichtdreiecke in Abstimmung mit dem LBM eingetragen. Die Freihaltung der Sichtdreiecke wird über eine Festsetzung geregelt. Weitere Details, wie z.B. die Beantragung einer Sondernutzungserlaubnis für die Erschließung der Parkplätze erfolgt vor Baubeginn durch die Fa. Heiko.

Über diese Wirtschaftsweg dient auch das RWE die Trafostation "Reuther Str." an. Diese Andienung wird durch die geplanten Maßnahmen nicht berührt.

## 6.0 VER- UND ENTSORGUNG

### 6.1 ENTWÄSSERUNG

Zur Beurteilung der Entwässerungssituation wurde vom des Ing.-Büros Max und Reihner Wittlich ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept erarbeitet. Deren Aussagen liegen dem B-Planentwurf zugrunde. Hierin heißt es:

#### 6.1.1 VORHANDENE ABWASSERANLAGEN

##### Zitat Anfang

Die bestehende Bebauung (Lagerhallen u. Wohnhaus) verfügt bereits über Entwässerungseinrichtungen.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über Entwässerungsleitungen dem entlang des „Reuther Baches“ verlaufenden Sammelkanal zugeführt.

Wie bereits beschrieben entwässert ein Außengebiet auf das Plangebiet.

Dieses wurde in einer Sammelleitung zusammengefasst und verläuft verrohrt durch das Anwesen „HEIKO“. Der nördliche Wiesenbereich ist mit Drainagen versehen, welche in die Bachverrohrung entwässern. Das so verrohrte Gewässer verfügt über Kontrollschächte, anhand derer der Verlauf gut erkennbar ist.

Der Regenwasserkanal mündet hinter der Hauptstraße in einen Graben. Der Graben ist mit Trapezhalbschalen ausgekleidet und führt das Wasser in den „Reuther Bach“. Das Flurstück mit dem Graben ist im Plan als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt.

Bei der jüngsten Erweiterung – dem Neubau eine Halle im westlichen Bereich – wurde bereits eine Versickerungs- und Rückhalterigole angelegt.

##### Zitat Ende

#### 6.1.2 ABWASSERBESEITIGUNG

##### Zitat Anfang

Die Abwasserbeseitigung ist gewährleistet. Die Gebiete werden durch Verlängerungen der Kanäle an die vorhandenen Sammler angeschlossen.

Auf dem Betriebsgelände existiert bereit eine Schmutzwasserentwässerung. Diese mündet im den Schmutzwassersammler welcher sich entlang des „Reuther Baches“, befindet. Das zukünftig anfallende gewerbliche Abwasser wird in die bestehende Schmutzwasserleitung eingeleitet.

##### Zitat Ende

#### 6.1.2 AUßENGEBIETSENTWÄSSERUNG

##### Zitat Anfang

Es ist beabsichtigt einen LKW-Parkplatz anzulegen.

Dieser soll auf der sich auf der Grünfläche oberhalb des Betriebsgeländes befinden. Um die Fläche landwirtschaftlich urbar zu machen, wurde diese seinerseits drainiert. Weiterhin wurde das Außengebietswasser oberhalb abgefangen und mit einer SB-Leitung verrohrt abgeführt. Die Drainagen sind an die Verrohrung angeschlossen.

Um zu verhindern, dass zukünftig Außengebietswasser Schaden anrichtet, ist das Anlegen eines Fanggrabens beabsichtigt. Dieser soll in Erdbauweise hergestellt werden und mündet in die Bachverrohrung.

Die Außengebietsentwässerung wird verrohrt weitergeführt.

Die Überdeckungshöhe in dem Wiesenbereich ist sehr gering. Es ist erforderlich die Verrohrung auf einer Länge von ca. 80 m tiefer zulegen, da für den LKW-Parkplatz Geländemodellierungen und Geländeabtragungen notwendig sind.

##### Zitat Ende

### **6.1.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**

#### **Zitat Anfang**

Wie bereits erläutert mündet das gesammelte Oberflächenwasser aus der Betriebsflächen Heiko in den „Reuther Bach“.

Der „Reuther Bach“ führt in seinem weiteren Verlauf durch die Ortschaft Neuendorf. Leider befindet sich das Gewässer in einem schlechten ökologischen Zustand.

In einem gemeinsamen Ortstermin mit Beteiligung der SGD-Nord, Abt. Trier, der VG Prüm und der OG, wurden verschiedene Varianten zur Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Ausgleichs besprochen.

Es bietet sich die Chance, den schlechten Zustand des „Reuther Baches“ zu verbessern !

Hierzu ist beabsichtigt, dass die Fa. Heiko den wasserwirtschaftlichen Ausgleich im Rahmen des Gewässerentwicklungskonzepts "Reuther Bach" in Form des ermittelten Geldbetrags liefert. Das Geld ist zweckgebunden und wird von der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm verwaltet.

Die Aufstellung des Gewässerentwicklungskonzepts wird derzeit in Auftrag gegeben.

Der „Reuther Bach“ soll wieder einem guten ökologischen Zustand zugeführt werden. Hierzu sind Renaturierungsmaßnahmen innerhalb der Ortslage Neuendorf erforderlich welche entsprechende finanzielle Mittel erfordert.

Möglicherweise kann das Geld auch als Eigenanteil einer Förderung durch die Aktion Blau dienen.

#### **Zitat Ende**

Weitere Details sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

### **6.3 STROMVERSORGUNG**

Die Stromversorgung ist über die Erweiterung vorhandener Anschlüsse an die örtlichen Leitungen gewährleistet.

### **7.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE / BODENORDNUNG**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da sich alle erforderlichen Grundstücke im Eigentum des angesiedelten Unternehmens befinden.

Eine Realisierung des Bebauungsplanes kann daher ohne Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB erfolgen.

### **8.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN NATURSCHUTZFACHLICHEN ZIELVORSTELLUNGEN**

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

### **9.0 KOSTEN DER MAßNAHME**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich auf privater Basis. Die Erschließungskosten werden durch die Erschließungsträger der Maßnahmen aufgebracht.

## 10.0 FLÄCHENBILANZ

	$\Sigma m^2$ ca.	$\Sigma\%$ ca.
Gesamtfläche	44.860	100,0
• öffentliche Verkehrsfläche	3.891	8,7
• Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	847	1,9
• private Grünfläche	13.481	30,1
• Flächen für die Wasserwirtschaft...	172	0,4
• Flächen für die Landwirtschaft	2.055	4,6
Netto-Bauflächen	24.414	54,4

Neuendorf, den .....

.....

Gemeindeverwaltung

im Auftrag