

BEGRÜNDUNG
zum B-PLAN der Ortsgemeinde Badem
Teilgebiet "Auf dem Acker"

GEMEINDE: BADEM
GEMARKUNG: BADEM
FLUR: 13 und 24

GLIEDERUNG

- 1.0 ALLGEMEINES
 - 1.1 EINFÜHRUNG
 - 1.2 TOPOGRAFISCHE SITUATION
 - 1.3 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ZIELEN DER STADTENTWICKLUNG

- 2.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF
 - 2.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION
 - 2.2 ERSCHLIEßUNG
 - 2.3 VER- UND ENTSORGUNG
 - 2.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 3. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER BODENORDNUNG

- 4. FLÄCHENBILANZ

- 5. KOSTENSCHÄTZUNG

1.0 ALLGEMEINES

1.1 EINFÜHRUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Badem hat in seiner Sitzung am 1.2.89 und 8.9.89 beschlossen, für das Plangebiet "Auf dem Acker" einen B-Plan aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage Badem an der L 38 (Dudeldorfer Str.).

Da das Plangebiet außerhalb des derzeit gültigen FNP liegt, wird im Parallelverfahren die Fortschreibung de FNP durchgeführt. Die erforderlichen landesplanerischen Stellungnahmen gemäß § 20 Landesplanungsgesetz liegen vor. Soweit sich hieraus Auflagen ergeben haben, wurden diese in den B-Plan aufgenommen.

Grenze des Plangebiets:

Das Plangebiet wird im Süden durch die Dudeldorfer Str. (eingeschlossen) bzw. durch den in Verlängerung verlaufenden Wirtschaftsweg begrenzt. Im Norden grenzt es an den vorhandenen Bachlauf bzw. die Kläranlage. Im Nordwesten reicht das Plangebiet an die vorhandene Bebauung Bischof-Arnoldi-Str. Im Osten wird das Plangebiet durch den Wirtschaftsweg Parz. 43 begrenzt.

1.2 TOPOGRAFISCHE SITUATION

Es handelt sich um eine weitestgehend ebene Fläche mit leichter Neigung nach Nordosten.

1.3 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ZIELEN DER ORTSENTWICKLUNG

Die Grundsatzfragen hinsichtlich der Erschließung des Gewerbegebietes wurden anlässlich eines Behördentermins am 30.1.1989 zwischen den beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange festgelegt. Die Ergebnisse dieser Besprechung sind in die Entwurfüberlegungen zum B-Plan eingeflossen.

Der Umfang des Gewerbegebietes orientiert sich an dem örtlichen Bedarf.

Durch geplante Betriebsverlagerungen sowie Neuansiedlungen wird eine kurzfristige Realisierung des Plangebietes erforderlich. Durch die Betriebsverlagerungen werden städtebauliche Mißstände in der Ortslage beseitigt, insofern deckt sich die Ausweisung dieses Gewerbegebietes mit den Zielen der Dorferneuerungskonzeption der Ortsgemeinde.

Durch Festsetzung wurde eine Einzelhandelsnutzung entspr. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die Begründung hierfür ergibt sich aus der Notwendigkeit zur Erhaltung der wohnstandortnahen Grundversorgung, zur langfristigen Sicherung zentralörtlicher Funktion, zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden. Dies insbesondere wenn es sich um Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- bzw. Industriegebieten in Randlagen von Gemeinden handelt.

Folgende Nutzungen sollen hierbei ausgeschlossen werden:

1. Einzelhandelsbetriebe, die Güter und Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, an Endverbraucher verkaufen sowie
2. Einzelhandelsbetriebe, die Güter und Waren verkaufen, die üblicherweise nur in integrierten Lagen angeboten werden;
 - Schuhe und Bekleidung
 - Elektrogeräte, Audio- und Videobereich (braune und weiße Ware)
 - Bürobedarf, Schreibwaren, EDV
 - Sport- und Spielwaren
 - Fotoartikel
 - Schmuckwaren
 - Bücher, Zeitschriften, Schallplatten
 - Drogerein.

Ausnahmsweise zulässig können z.B. sein:

- Baustoffe, Heimwerker- und Kfz-Bedarf
- Camping- und Freizeitartikel
- Gartenbedarf
- Möbel

2. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

2.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Es wurden mehrere alternative Erschließungskonzepte (4) erarbeitet. Es wurde letztlich eine für die beiden Bauabschnitte jeweils getrennte Anbindung an die Dudeldorfer Straße gewählt. Die im B-Plan dargestellten Linksabbiegespuren werden erst zum Zeitpunkt des tatsächlichen Bedarfs hergestellt und sind von

der künftigen Verkehrsentwicklung abhängig.

Eine wesentliche Vorgabe für die Auswahl des Erschließungssystems war hierbei die Verfügbarkeit des Geländes sowie geringstmögliche finanzielle Aufwendungen zur abschnittsweisen Realisierung des Gesamtgebietes.

Priorität bei der Erschließung der Grundstücke haben zunächst diese Grundstücke, die unmittelbar an der Dudeldorfer Str. anschließen. Erst zu einem späteren Zeitpunkt sollen die weiter östlich liegenden Grundstücksteile erschlossen werden. Die derzeitige Grundstückssituation wurde weitestgehend in die neue Konzeption übernommen. Dies ist Voraussetzung für eine geplante freiwillige Umlegung des Plangebietes.

Die Stellung der Gebäude wird durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit der Hauptfirstrichtung festgesetzt. Durch eine gezielte Anordnung einer zur Dudeldorfer Str. hin giebelständigen Bebauung wird Beginn und Ende des Plangebietes eindeutig definiert.

Hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung der Einzelgebäude sind dezidierte textliche Festsetzungen im B-Plan enthalten. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Eingrünung des Plangebietes zu.

Es wurde grundsätzlich eine Zweigeschossigkeit mit einer max. Traufhöhe von 8,0 m festgesetzt.

Die Höchstwerte der BauNVO wurden hierbei aus landschaftspflegerischen sowie städtebaulichen Gründen unterschritten.

2.2 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei Stichstraßen, ausgehend von der Durdeldorferstr. Die Erschließungsstraße mündet im zweiten Bauabschnitt in einer Wendeplatte. Im ersten Bauabschnitt werden lediglich zwei Betriebsgrundstücke erschlossen. Auf eine öffentliche Wendeplatte wurde verzichtet da die Erschließungsstraße in diesem Abschnitt lediglich eine Länge von ca. 25,0 m hat.

Die gewählte Ausbaubreite beträgt 6,0 m. Im Einmündungsbereich zur L 38 erfolgt eine Aufweitung der Fahrbahn.

Der gegenüber der L 38 geforderte Abstand der Bebauung von 20,0 m ist durch Festsetzung im B-Plan gesichert.

2.3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Oberflächenwasser soll direkt dem Vorfluter zugeführt werden. Darüber hinaus ist das Sammeln der Dachentwässerung als zwingende Festsetzung in dem B-Plan aufgenommen.

Soweit aus betriebstechnischen Gründen erforderlich, wird der Einbau von Leichtstoffabscheidern vorgeschrieben.

2.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die notwendigen Festsetzungen des Grünordnungsplanes sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie die besonderen landespflegerischen Aussagen.

Im wesentlichen handelt es sich hierbei um die Erhaltung und Neuanpflanzung der westlich gelegenen Obstwiesen, der Anlage von Windschutzpflanzungen sowie der Durchgrünung des Plangebietes.

Die landespflegerische Stellungnahme ist Bestandteil der Begründung.

3. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER BODENORDNUNG

Da sich das Baugebiet überwiegend im privaten Besitz befindet, wurde, soweit es die Konzeption erlaubt, auf vorhandene Parzellenstrukturen Rücksicht genommen. Ansonsten erfolgt die notwendige Umlegung auf privater Basis.

4. FLÄCHENBILANZ

	qm	qm	%
GRÖÖE DES PLANGEBIETES	62.399		100 %
zuzügl. Ausgleichsflächen		ca. 13.000	

1. Bauabschnitt

GESAMTFLÄCHE	31.594		50,63
BAUFLÄCHEN	21.436		34,35
ERSCHLIEÖUNG	246		0,39
SCHUTZPFLANZUNG	4.340		6,96
OBSTWIESE	2.940		4,71
DUELDORFER STRAÖE	2.632		4,22

2. Bauabschnitt

GESAMTFLÄCHE	30.805		49,37
BAUFLÄCHEN	23.453		37,59
ERSCHLIEÖUNG	1.328		2,13
SCHUTZPFLANZUNG	4.539		7,27
DUELDORFER STRAÖE	1.485		2,38

Trier, im Juni 1991

5. KOSTENSCHÄTZUNG

1. Bauabschnitt

Art	Menge	EP DM	GP DM netto	GP + 14% MwSt. DM brutto
Straßenausbau	250 qm	70,-	17.500,-	19.950,-
Wasserversorg.	40 lfdm	100,-	4.000,-	4.560,-
Kanal bis L38	40 lfdm	350,-	14.000,-	15.960,-
Kanal bis Klärwerk	150 lfm	350,-	52.500,-	59.850,-
Beleuchtung	2 Stck	2500,-	5.000,-	5.700,-
Schutzpflanzung	1100 Stck	10,-	11.000,-	12.500,-
Einzelbäume	30 Stck	100,-	3.000,-	3.420,-
Obstwiese/Bäume	32 Stck	100,-	3.200,-	3.648,-

zuzügl. Linksabbiegespur Dudeldorfer Straße 125.588,- DM

2. Bauabschnitt

Art	Menge	EP DM	GP DM netto	GP + 14% MwSt. DM brutto
Straßenausbau	1330 qm	70,-	93.100,-	106.134,-
Wasserversorg.	160 lfdm	100,-	16.000,-	18.240,-
Kanal	160 lfdm	350,-	56.000,-	63.840,-
Kanal bis Klärwerk	130 lfm	350,-	45.500,-	51.870,-
Beleuchtung	5 Stck	2500,-	12.500,-	14.250,-
Schutzpflanzung	1100 Stck	10,-	11.000,-	12.540,-
Einzelbäume	30 Stck	100,-	3.000,-	3.420,-

270.294,- DM

Nebenkosten

Art	Menge	EP DM	GP DM netto	GP + 14% Mwst. DM brutto
Planungskosten			22.000,-	25.080,-
Grünplanerische Ausgleichsmaßnahmen:				
- Aufforstung			10.500,-	11.970,-
- Begatterung			5.000,-	5.700,-
Grunderwerb für Erschließung	1.600 qm	5,-		8.000,-
				50.750,- DM

Die Verteilung der Erschließungskosten erfolgt im Verhältnis 90/10 (Anlieger/Gemeinde).

Badem, im Juni 1991

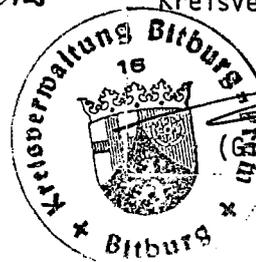


... i.V. ... A. Beigeordneter
[Handwritten Signature]

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gem. § 11 Baugesetzbuch i. d.F. vom 08.12.1986 beigelegt.

54634 Bitburg, 23.09.1996

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
 In Vertretung:



[Handwritten Signature]
 (Gisela Mayer-Schlöder)