

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dudeldorf

Teilgebiet „Kollenberg“ 2. Änderung

Begründung

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

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

Bielefeld+Gillich+Heckel
Landschaftsarchitekten BDLA
Kaiserstraße 15
54290 Trier

Tel.: 0651/14546-0
eMail: mail@BGHplan.com

November 2002

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Vorbemerkung	3
	Grenze des Plangebietes.....	3
	Übereinstimmung mit den Zielen der Ortsentwicklung	3
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
2.1	Nutzungen	3
2.2	Vorbelastungen, Nutzungsunverträglichkeiten.....	3
3	LANDESPFLEGE / WASSERWIRTSCHAFT	4
4	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	5
4.1	Städtebauliche Konzeption	5
4.2	Verkehrerschließung	5
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Abwägung.....	5
4.5	Ver- und Entsorgung.....	5
4.6	Eigentumsverhältnisse	6
5	KOSTENSCHÄTZUNG	6
6	FLÄCHENBILANZ	6

ANLAGE 1 (SORTIMENTSABGRENZUNG)

1 ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um die Überarbeitung einer Teilfläche des rechtsverbindlichen B-Planes „Kollenberg 1. Änderung“.

Anlaß der Änderung sind:

- Probleme in der Umsetzung wasserwirtschaftlicher Ziele.
Die Eigentumsverhältnisse stehen einer Umsetzung der als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ gekennzeichneten Maßnahmen entgegen bzw. würden bei einer Umsetzung im Einzelfall zu nicht nutzbaren Gewerbeflächen führen.
Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, unter Beibehaltung der bisherigen wasserwirtschaftlichen Konzeption, die Flächen der Regenrückhaltung so zu formen, daß nutzbare Grundstückszuschnitte entstehen und konkret geplante Betriebserweiterungen realisiert werden können.
- Die Darstellung der überbaubaren Flächen werden der neuen Konzeption angepaßt.

Mit Beschluß vom 21.03.2002 hat der Ortsgemeinderat Dudeldorf die Aufstellung des B-Planes für die 2. Änderung beschlossen. Durch die Änderung ist nur eine Teilfläche im Süd-Osten des Gewerbegebietes betroffen.

Grenze des Plangebietes:

Der Geltungsbereich ist identisch mit der bisherigen Planfassung und wird unverändert für die 2. Änderung übernommen.

Die exakte Abgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Übereinstimmung mit den Zielen der Ortsentwicklung

Die in der Ursprungsplanung von 1998 getroffenen Aussagen und Anforderungen bezüglich der künftigen Entwicklung haben nach wie vor Gültigkeit und werden durch die Planänderung nicht tangiert.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Nutzungen

Mit der 2. Änderung sind keine Änderungen bezüglich der zulässigen Nutzung verbunden.

2.2 Vorbelastungen, Nutzungsunverträglichkeiten

Fragen möglicher Altlasten wurde bereits in der Ursprungsplanung abschließend behandelt.

Es liegen keine Erkenntnisse vor, die der geplanten Betriebserweiterung entgegen stehen.

3 Landespflege / Wasserwirtschaft

Das Entwässerungskonzept vom August 1998 sowie der Landespflegerische Planungsbeitrag vom Februar 1998, beide erstellt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kollenberg“, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

An der Größe der Gewerbegrundstücke und der Grundflächenzahl wurde keine Veränderung vorgenommen. Es erfolgte lediglich eine Verschiebung der überbaubaren Flächen auf den Gewerbegrundstücken, um den Wünschen der Grundstückseigentümer nach Ausnutzung entsprechend ihrer Vorstellungen, so weit möglich, nachzukommen.

Als Folge müssen die Flächen für die Rückhaltungen des Niederschlagswassers verschoben werden, um einerseits das notwendige Rückhaltevolumen bereitzustellen, andererseits ausreichend bemessene Abstände zu den Baufenstern einzuhalten. Das Volumen der Rückhaltungen bleibt gleich.

Zwischen Gemeinde, VG-Werken und Grundstückseigentümern wurde vereinbart, dass im Bereich der 2. Änderung die Rückhaltungen durch die Grundstückseigentümer auf deren Grundstücken umgesetzt werden. Deshalb werden als textliche Festsetzungen Leitungsrechte neu aufgenommen, um den jeweiligen Oberliegern das Überleiten des auf ihren jeweiligen Grundstücken nicht zurückhaltbaren Niederschlagswassers über die Grundstücke der Unterlieger in Richtung Vorflut (hier der Mischwasserkanal) zu ermöglichen. Das auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhaltende Volumen wurde per Textfestsetzung auf 50 l pro m² potentiell versiegelbare Fläche festgelegt, der gleiche Wert, der bereits bisher, allerdings für die öffentlichen Rückhaltungen, galt.

Alle anderen Festsetzungen werden gegenüber der Ursprungsfassung substantiell nicht verändert, es erfolgt lediglich, wo erforderlich, eine redaktionelle Anpassung an aktuelle Rechtsvorschriften. Dies betrifft insbesondere den Begriff „Versickerung von Niederschlagswasser“, der durch den Begriff „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ ersetzt wird. Dies ist darin begründet, dass ohne Bodenuntersuchungen der Umfang der tatsächlich im Gelände stattfindenden Versickerung in den Untergrund nicht geklärt werden kann. Die wasserwirtschaftlichen Ziele werden auch mit einer Rückhaltung erreicht.

Art und Umfang der landespflegerechtlichen Eingriffe sowie der Ausgleichsmaßnahmen bleiben erhalten. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Lage der landespflegerischen Maßnahmen an die Lage der Wasserrückhaltungen. Negative Veränderungen oder positive Effekte sind damit nicht verbunden.

4 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die Ursprungsplanung wird in ihren Grundzügen unverändert übernommen. Anpassungen beschränken sich auf die Änderung

- Lage der notwendigen Rückhaltemaßnahmen bzw. deren Ausformung sowie der Anpassung der überbaubaren Flächen.
- Weiterhin ist aufgrund der Eigentumssituation die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zu überarbeiten. Konkret bedeutet dies die Umwandlung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in öffentliche Verkehrsfläche. Ohne diese Anpassung ist eine Teilfläche als nicht erschlossen zu betrachten.

4.2 Verkehrserschließung

Mit Ausnahme der v.g. Anpassung wird die Erschließungskonzeption der Ursprungsplanung unverändert übernommen.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entspr. der bisher rechtsverbindlichen Planfassung wird für den Geltungsbereich Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

An den textlichen Festsetzungen sind folgende Änderungen erforderlich:

- Zur Errichtung von Umfahrten auf allen Betriebsgrundstücken wird in der Festsetzung A)4.1 die Beschränkung „nur entlang der Erschließungsanlagen“ gestrichen. Ansonsten bleibt die Festsetzung unverändert.
- Der Begriff „Versickerung“ wird gestrichen. Die Festsetzung regelt somit ausschließlich die Rückhaltung. Von dieser Änderung betroffen sind die Festsetzungen C)2, C)3 und E)1
- aufgrund der Eigentumssituation ist die Festsetzung in Bezug auf Leitungsrechte erforderlich.

Darüber hinaus werden aus Gründen der Kontinuität die bisherigen Textfestsetzungen aus der rechtsverbindlichen Planfassung von 1998 unverändert übernommen und nur soweit abgeändert, wie dies eine Anpassung an aktuelle Rechtsgrundlagen erfordert.

4.4 Abwägung

Im Verfahren gem. § 3 (1) und (2) sowie § 4 (1) und (2) BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

4.5 Ver- und Entsorgung

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

4.6 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich in Privateigentum sowie der Ortsgemeinde Dudeldorf. Die sich aus der B-Planänderung ergebende Neuordnung der Flurstücke erfolgt Privatrechtlich durch einzelne Grundstücksverträge. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht beabsichtigt.

5 KOSTENSCHÄTZUNG

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Erschließungskosten ausgelöst.

6 FLÄCHENBILANZ

	Σm ² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	149.148	100,0
• Fläche für den Gemeinbedarf	1.721	1,2
• öffentliche Verkehrsfläche	16.217	10,9
• Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Wirtschaftswege)	1.862	1,2
• Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	28	0,0
• öffentliche Grünflächen	9.003	6,0
• private Grünflächen	5.817	3,9
• Flächen für die Wasserwirtschaft...	6.387	4,3
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz...	7.161	4,8
Netto-Bauflächen (Gewerbegebiet)		67,7

Dudeldorf, den

.....
(Ortsbürgermeister)