



■ Büro Eifel  
Gebäude 301/Flugplatz Bitburg  
54634 Bitburg

Telefon 06561/944901  
Telefax 06561/944902  
eMail isu-bit@t-online.de

**Ortsgemeinde Idenheim**

# **BEBAUUNGSPLAN 'HANDWERKERZENTRUM SÜDEIFEL'**

---

**Begründung**

Stand: September 1999

---

**BEBAUUNGSPLAN****'HANDWERKERZENTRUM SÜDEIFEL'****BEGRÜNDUNG****GEMÄSS § 9 Abs. 8 BAUGESETZBUCH (BauGB)**

<b>1</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....</b>	<b>4</b>
3.1	LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG .....	4
3.2	AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG.....	5
<b>4</b>	<b>DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSZIELE.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG .....</b>	<b>9</b>
6.1	ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....	9
<b>7</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION.....</b>	<b>10</b>
7.1	NUTZUNGSKONZEPT .....	10
7.2	GRÜN- UND FREIRAUMKONZEPT.....	11
7.3	GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION .....	11

<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>12</b>
8.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
8.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	13
8.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE.....	14
8.4	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....	14
8.5	VERKEHRSFLÄCHEN .....	14
8.6	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	15
8.7	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	16
8.8	SONSTIGE GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN .....	16
8.9	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN.....	17
<b>9</b>	<b>HINWEISE ZUR REALISIERUNG</b> .....	<b>17</b>
9.1	HINWEISE ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	17
9.2	ALLGEMEINE HINWEISE .....	18
<b>10</b>	<b>KOSTEN</b> .....	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>ANLAGE</b> .....	<b>19</b>
11.1	ALTLASTENGUTACHTEN .....	19

## 1 ANLASS DER PLANUNG

Für den Betrieb der ehemaligen Air Base Bitburg, einem großen Luftwaffenstützpunkt, waren verschiedene Nebeneinrichtungen erforderlich, wie etwa Radaranlagen, Raketenstellungen u.ä., die sich zum Teil außerhalb des Air Base Geländes befanden. Unter anderem wurde in Idenheim (Verbandsgemeinde Bitburg-Land) eine Patriot-Stellung mit Werkstatt- und Mannschaftsgebäuden auf dem Gelände einer bereits früher vorhandenen Raketenabschußanlage eingerichtet.

Mit dem Rückzug der amerikanischen Streitkräfte ist neben der Air Base Bitburg sowie weiteren Militäranlagen auch die Raketen-Stellung in Idenheim freigegeben worden.

Die Bundesvermögensverwaltung - als Eigentümer der Fläche - hat nach Abzug der Amerikaner und Abschluß verschiedener, vorlaufend erforderlicher Arbeiten (Altlastensanierung, Ausbau der CO<sub>2</sub>-Löschanlage usw.) Maßnahmen eingeleitet, die Fläche möglichst 'am Stück' zu vermarkten und auf diese Weise eine zeitnahe zivile Anschlußnutzung zu ermöglichen.

Die Liegenschaft wurde zu diesem Zweck - wie auch bei anderen Arealen üblich - in einem 'Bieterverfahren' ausgeschrieben und zum Verkauf angeboten. In diesem Zusammenhang erfolgte der Zuschlag für die Bauunternehmung 'Friedrich' aus Sülz (VG Bitburg-Land).

Das Unternehmen beabsichtigt, hier künftig seinen Firmensitz einzurichten und möchte die übrigen, von ihm selbst nicht in Anspruch genommenen Flächen zu einem 'Handwerkerzentrum' entwickeln, wo junge Unternehmen die Chance erhalten sollen, sich zu günstigen Konditionen anzusiedeln.

Diese Umnutzung bietet die Chance, die fragliche Fläche im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neu zu gestalten und darüber hinaus neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Die Schaffung verbindlichen Baurechts für die geplante Nutzung wurde ursprünglich in der Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) angestrebt mit der entsprechenden Verpflichtung des Investors, innerhalb bestimmter Fristen das Vorhaben durchzuführen und die Gemeinde hierbei von allen Kosten freizustellen.

In der weiteren Planungsphase zeichnete sich jedoch ab, daß bis zum Abschluß des Bebauungsplanverfahrens ausreichend konkrete Vorgaben bzgl. des Gesamtprojektes hinsichtlich der baulichen Ansprüche und der zeitlichen Umsetzungsfristen nicht erbracht werden können. Damit war der

vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht mehr das geeignete Planungsinstrument zur Schaffung von Baurecht. Demzufolge wurde das Planverfahren auf die Aufstellung eines 'üblichen' Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB umgestellt, wobei die Interessen der Ortsgemeinde (insbesondere in Hinblick auf die Kostentragung) durch einen begleitenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB sichergestellt sind.

## **2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Idenheim hat in seiner Sitzung vom 08.09.1998 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung gewerblicher Bauflächen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen. In der Sitzung vom 17.05.1999 erfolgte die Umstellung auf das Bebauungsplanverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB mit begleitendem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

## **3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **3.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRSLICHE ANBINDUNG**

Die Gemeinde Idenheim liegt wenige Kilometer südlich der Kreisstadt Wittlich, nahe der Bundesstraße B 51, die von Wittlich nach Trier führt. Von hier aus sind gute Verkehrsverbindungen zur A 60 (Köln, Aachen, Lüttich) sowie A1 (Koblenz, Saarbrücken) und A 64 (Luxemburg) gegeben.

Die Anlage mit einer Größe von etwa 12 ha, zuzüglich umgebender Waldflächen, befindet sich südwestlich der Gemeinde Idenheim, in ca. 800 m Entfernung zur B 51.

Über die K 29 ist die Fläche derzeit an die B 51 angebunden; dieser Anschluß wird im Zuge des Ausbaus der B 51 möglicherweise aufgegeben. Die Anbindung erfolgt dann über einen auszubauenden Wirtschaftsweg an die K 26 und hierüber an die B 51.

## 3.2 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Auf der Patriot- (früher Matador-) Stellung sind mehrere Abschlußbereiche und -rampen, die über ein verzweigtes Wegenetz miteinander verbunden sind, vorhanden. Darüber hinaus wurden ein Verwaltungs- und Bürogebäude, Lagerhallen und Reparaturwerkstätten sowie verschiedene kleinere Funktionsgebäude vorgehalten. Die gesamte Anlage wird zur Zeit nicht genutzt.

### • Gebäudesubstanz

Die Gebäude auf der Liegenschaft weisen einen mittleren bis schlechten baulichen Zustand auf. Sie sind insbesondere durch Vandalismus stark beschädigt und in ihrer (direkten) Nutzbarkeit erheblich beeinträchtigt. Im Hinblick auf die vorgesehene gewerbliche Anschlußnutzung müssen daher verschiedene Arbeiten durchgeführt werden, die Gebäude lassen sich jedoch i.d.R. mit vertretbarem Aufwand umbauen und renovieren.

Die Abschlußrampen der Patriot-Raketen, die aus einer umlaufenden Erdschüttung sowie einem großen Stahltor bestehen, jedoch keine Überdachung besitzen, müssen dagegen erst umgebaut und überdacht werden bevor sie - außer als Lagerfläche - gewerblich genutzt werden können.

Das ehemalige Mannschaftsgebäude eignet sich - nach Erneuerung und Modernisierung der Bausubstanz - gut für eine Büronutzung.

Der Ausstattungsstandard der meisten Gebäude ist für gewerbliche Anschlußnutzungen (auch Dienstleistungen) ausreichend.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß der Zustand der baulichen Anlagen auf der ehemaligen Patriot-Stellung deutlichen Sanierungs-/Umbaubedarf aufweist, jedoch im Grundsatz für die geplante Nutzung im Sinne des Vorhabens gut geeignet ist.

### • Verkehrsanlagen

Die Verkehrsanlagen weisen z.T. Mängel im Ober- und Unterbau auf. Die Straßentwässerung ist in vielen Bereichen der Liegenschaft ungenügend und muß nach deutschen Standards erneuert oder ergänzt werden.

Auch die Begrünung der Verkehrsanlagen - insbesondere mit Blick auf die zahlreichen Straßen und die vielen großflächigen Stellplatzanlagen - ist unzureichend. Eine konsequente straßenbegleitende Begrünung ist nur abschnittsweise vorhanden. Die Straßenräume und die Parkplätze wirken öde und unattraktiv. Hier zeigt sich ein deutlicher Nachbesserungsbedarf,

will man die Liegenschaft künftig zu einem modernen 'Handwerkerpark' entwickeln.

- **Grün- und Freibereiche**

Das, was sich bereits bei der Begrünung der Verkehrsanlagen zeigte, trifft auch in bezug auf die übrigen Grünbestände zu. Die Liegenschaft war ein militärisches Sondergebiet, bei dem grünordnerische Belange oder Gesichtspunkte des Orts- und Landschaftsbildes keine Rolle gespielt haben. Die Gestaltung der Freibereiche war ausschließlich an der jeweiligen Funktion (z.B. Parken) orientiert. Ein durchgängiges Grünkonzept existiert nicht.

Die gesamte Anlage ist jedoch von Wald und landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben und bietet gute Ansätze für eine angemessene Einbindung in die Landschaft und eine entsprechende randliche Eingrünung.

Die ökologische Wertigkeit der gesamten Anlage ist derzeit eher gering. Deshalb kommt zwar einerseits einer umfassenden Grünordnung besondere Bedeutung zu, andererseits sind die Ausgleichserfordernisse bei Einrichtung der beabsichtigten gewerblichen Nutzung als gering einzustufen.

- **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Der Zustand der technischen Infrastruktur wird derzeit im Ansatz geprüft. Eine abschließende Beurteilung sowie eine verbindliche Kostenschätzung sind jedoch erst nach genaueren Analysen möglich, die im Zuge der zweiten Phase der Planungsarbeiten durchgeführt werden sollen.

## 4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Das **Landesentwicklungsprogramm III** von Rheinland-Pfalz legt zur Konversion von bisher militärisch genutzter Liegenschaften den Grundsatz fest, daß diese unter Berücksichtigung arbeitsmarktpolitischer, sozialpolitischer und ökologischer Belange raumverträglich erfolgen muß. Soweit Konversionsflächen nicht direkt nutzbar gemacht werden können sind diese - soweit umweltpolitisch vertretbar - als Flächen für gewerbliche Nutzungen auszuweisen.

Die Regionalplanung verfolgt laut **Teilfortschreibung des regionalen Raumordnungsplanes** für den Bereich gewerbliche Wirtschaft von 1995 folgende Grundsätze und Ziele:

Der Wirtschaftsstandort Region Trier ist in seiner räumlichen Struktur so weiterzuentwickeln, daß er den künftigen Anforderungen aus der Konkurrenzsituation im europäischen Umfeld gerecht werden kann. Dazu sind in allen Teilräumen der Region infrastrukturelle und flächenmäßige Voraussetzungen für die Entwicklung vorhandener und die Ansiedlung neuer Betriebe der gewerblichen Wirtschaft zu sichern bzw. zu verbessern. Ziel ist es, innerhalb der Region das vorhandene Netz der gewerblichen Standorte in seiner Qualität zu verbessern und zu ergänzen, um für alle Bevölkerungsteile in zumutbarer Entfernung zum Wohnort ein ausreichend differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen zu ermöglichen.

Da der Ortsgemeinde Idenheim im Regionalen Raumordnungsplan keine besondere Funktion 'Gewerbe' zuwiesen wird, können hier grundsätzlich nur Gewerbegebiete ausgewiesen werden, die hinsichtlich der Größe durch den Eigenbedarf in der Ortsgemeinde abgedeckt werden.

In Anbetracht der Größe des Plangebietes von rund 12 ha ist jedoch der Flächenbedarf für die gewerbliche Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Idenheim überschritten. Der Regionale Raumordnungsplan bietet jedoch die Möglichkeit, interkommunale und lokale Gewerbezentren zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in den Nahbereichen zu schaffen. Hierzu wird im Regionalen Raumordnungsplan folgendes ausgeführt:

*Das Standortkonzept zur gewerblich-industriellen Entwicklung der Region Trier kann in den Nahbereichen durch kleinere Gewerbezentren ergänzt werden. Deren Ausweisung obliegt den Trägern der Flächennutzungsplanung im Rahmen der kommunalen Eigenentwicklung. Nach Möglichkeit sollten diese Gewerbezentren von mehreren Gemeinden im Sinne interkommunaler Gewerbegebiete gemeinsam entwickelt und betrieben werden.*

*Bei der Ausweisung der lokalen Gewerbezentren sind insbesondere folgende Gesichtspunkte zu beachten:*

- *Die Flächen sind i.d.R. im räumlichen Zusammenhang zu bestehenden Siedlungsflächen zu planen;*
- *Sie sind unmittelbar an das überörtliche Straßennetz anzubinden*

- Sie sind unter Berücksichtigung der im § 17 Landespflegegesetz enthaltenden Anforderungen an eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung auszuwählen;
- Es sollte sich um topographisch gut geeignete Flächen handeln;
- Die notwendigen technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen zu schaffen sein;
- Die Flächen sollten auf dem Grundstücksmarkt verfügbar sein;
- Sie sind in städtebaulich sinnvoller Zuordnung zu Nachbarnutzungen zu planen, um mögliche Belastungen der Bevölkerung durch Emissionen zu vermeiden.

Der Träger der Flächennutzungsplanung zeigt bei der Ausweisung eines lokalen Gewerbezentrum auf, welche Gemeinden unter Verzicht auf eigene Gewerbeflächenausweisungen an der Planung partizipieren.

Bereits zu einem früheren Zeitpunkt geführte Erörterungen zur Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes zwischen der Planungsgemeinschaft sowie den Verbandsgemeinden Trier Land, Irrel und Bitburg-Land haben zu dem Ergebnis geführt, daß es im Südteil der Verbandsgemeinde Bitburg-Land an einem flächenrelevanten Gewerbeangebot mangelt und dort auf jeden Fall ein zusätzlicher Gewerbestandort ausgewiesen werden sollte. Dessen Standort ist mit dem Zentrum in Idenheim nunmehr festgelegt.

Die aktuelle Planfassung des Flächennutzungsplanentwurfes sieht in den umliegenden Ortsgemeinden (Idesheim, Meckel, Trimport, Dahlem, Sülz, Scharfbillig, Röhl) keine Neuausweisung von gewerblichen Flächen vor, so daß das vorliegende Plangebiet interkommunale Bedeutung erhält und somit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes entspricht.

Das Plangebiet ist im zur Zeit noch wirksamen **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Bitburg-Land, der sich derzeit in der Fortschreibung befindet, als Sonderbaufläche 'Konversion' dargestellt. Die Fortschreibung sieht dort Gewerbefläche vor. Der Bebauungsplan ist danach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5 PLANUNGSZIELE

Ziel der Planung ist es, ein Handwerkerzentrum festzusetzen, das städtebaulich-funktional den Anforderungen moderner Betriebe gerecht wird.

Darüber hinaus soll ein gerechter Interessenausgleich zwischen den ökonomischen Bedürfnissen der Gewerbebetriebe mit seinen zahlreichen Zwangspunkten einerseits und den sonstigen Anforderungen, beispielsweise den Belangen von Natur und Landschaft andererseits, herbeigeführt werden.

In der vorliegenden Plankonzeption sind diese Ziele durch die Grundkonzeption sowie durch Einzelfestsetzungen berücksichtigt.

## 6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

### 6.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planungen zum Bebauungsplan 'Handwerkerzentrum Südeifel' gehen von folgenden Grundsätzen aus:

- Der Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln,
- er soll dazu beitragen, daß Ressourcen an anderer Stelle geschont werden,
- im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Flächen, die derzeit unversiegelt sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch nehmen bzw. durch Teilentsiegelungen an anderer Stelle soweit wie möglich auszugleichen,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen.

## 7 PLANUNGSKONZEPTION

### 7.1 NUTZUNGSKONZEPT

Der Investor - die Bauunternehmung Friedrich aus Sülz - beabsichtigt, auf der ehemaligen Militärliegenschaft einen 'Handwerkerpark' zu entwickeln und hiermit einen Beitrag zur Wirtschafts- und Innovationsförderung zu leisten.

Das Projekt sieht vor, im ersten Schritt die derzeit in Sülz ansässige Firma zu verlagern und hierzu den Gebäude- und Freiflächenbestand um die vorhandenen Unterkunfts- und Servicegebäude zu nutzen, der zu diesem Zweck instandgesetzt und umgebaut wird.

Anschließend sollen die Bereiche, in denen sich früher die Raketen-Abschuß-Stellungen befanden, nach und nach umstrukturiert werden.

Ein weiterer Ausbau sowie die Errichtung zusätzlicher Gebäude ist jederzeit möglich, da zwischen den einzelnen Rampen große, ebene Freiflächen vorhanden sind, die sich hervorragend für gewerbliche Bauvorhaben eignen. Eine weitreichende bauliche Ergänzungsmöglichkeit gemäß den Erfordernissen unterschiedlicher Betriebe ist damit sichergestellt. Außerdem existieren weitere, noch gar nicht bebaute Flächen, die sich für die Ansiedlung von Betrieben eignen, die z.B. ein neues Gebäude errichten wollen, das speziell auf die Bedürfnisse ihres Betriebs abgestimmt ist.

Zielgruppe für das Vorhaben sind bestehende Handwerksbetriebe sowie Existenzgründer, die nach Möglichkeit so ausgewählt werden sollen, daß sich Synergien zwischen den einzelnen Firmen - bis hin zu einem Verbund verschiedener Unternehmen - ergeben.

In der 'Gründungs- und Aufbauphase' können die jungen Unternehmen zunächst auf die Infrastruktur des vorhandenen Baubetriebs zurückgreifen. Sofern das Projekt im Sinne der beschriebenen Ziele angelaufen ist und sich ein entsprechender Firmenbesatz eingestellt hat, kann in einer weiteren Ausbaustufe ein 'Zentralgebäude' entstehen, das als 'Handwerkerzentrum Südeifel' verschiedene Dienstleistungen für die am Projekt beteiligten Betriebe anbietet (Telefonzentrale, gemeinsame Akquisition und Auftragsverwaltung u.ä.) und zudem gemeinsame Ausstellungsflächen mit modernen Nebeneinrichtungen (zentrale Bestellannahme, Beratungszentrum, Cafeteria u.ä. bis hin zur Kinderbetreuung während des Aufenthalts) beherbergt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen. Ein Ausbau ist nicht erforderlich.

## 7.2 GRÜN- UND FREIRAUMKONZEPT

Ein Baugebiet stellt i.d.R. einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nicht ohne Folgen für den Natur- und Landschaftshaushalt bleiben kann.

Daher ist es erforderlich, die Auswirkungen der Planung möglichst frühzeitig zu erfassen und hieraus Konsequenzen für die Planung abzuleiten, um negative Auswirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Auswirkungen müssen minimiert und durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden.

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Bestimmungen, die diesem Ziel dienen. Sie basieren auf allgemeinen städtebaulichen Forderungen sowie den Ergebnissen des landespflegerischen Planungsbeitrages, die wesentlicher Grundstein für die Planung waren.

Um die Art der vorhandenen Nutzungen sowie den Grad der Versiegelung ermitteln zu können, wurde zunächst eine differenzierte Bestandsaufnahme im landespflegerischen Planungsbeitrag durchgeführt. Insbesondere die Freiflächennutzungen, die Art der Bodenbefestigung sowie die vorhandenen Vegetationsbestände wurden erfaßt und bewertet. Die Ergebnisse dieser Fachplanung wurden bei der Planung umfassend berücksichtigt und in den Bebauungsplan integriert.

Wegen der zur Zeit nicht ausreichenden Begrünung kommt der grünordnerischen Einbindung des Plangebietes besondere Bedeutung zu. Daher sind umfangreiche Grünflächen zur Eingrünung erforderlich.

Vor allem durch die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird das Gebiet grünordnerisch aufgewertet.

## 7.3 GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION

Die Bilanzierung des Eingriffes wurde im landespflegerischen Planungsbeitrag in Anlehnung an die rheinland-pfälzische **'Muster-Landschaftsplanung Speicher'**<sup>1</sup> verbal-argumentativ durchgeführt.

Die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen reichen hiernach voraussichtlich aus, die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet zu kompensieren.

<sup>1</sup> Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (1992): Landschaftsplanung Speicher - Beitrag zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Speicher (Eifel) 'Erweiterung Gewerbegebiet'.

Es ist zu erwarten, daß keine erheblichen Defizite für den örtlichen Natur- und Landschaftshaushalt verbleiben.

Daher besteht **kein Bedarf nach zusätzlichen Kompensationsflächen.**

An dieser **landespflegerischen Vollkompensation** hat u.a. die folgende Maßnahme (Festsetzung) erheblichen Anteil:

- Randliche Einbindung mit Waldgehölzen

## **8 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

Hier sind Handwerksbetriebe aller Art, ein Bauhof, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Tankstellen sind unzulässig, da sie sich nicht in die Struktur des Plangebietes einpassen. Einzelhandelsbetriebe (auch nicht großflächige) sind aufgrund der fehlenden Integrationsmöglichkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Ausnahmsweise kann eine Einzelhandelsnutzung zugelassen werden, wenn diese eine untergeordnete Funktion eines sonstigen zulässigen Gewerbebetriebs einnimmt. Ebenfalls ausgenommen ist eine gemeinschaftliche Einrichtung für Produkte, die in wirtschaftlichem und funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden Betrieben stehen.

Ausnahmsweise zulässig sind alle übrigen Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für nur temporär eingestellte Arbeitnehmer, sofern diese in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude errichtet werden bzw. in diesem integriert sind und dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Zudem sind ausnahmsweise zulässig: Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im

Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die übrigen in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sich diese Anlagen aufgrund ihrer Funktion und Struktur nicht in das Plangebiet einpassen würden.

## 8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl gemäß § 16 BauNVO festgesetzt und wird durch die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen ergänzt.

### Grundflächenzahl:

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gemäß § 17 BauNVO wurde mit einem Wert von 0,6 nicht ausgeschöpft, um die Flächenversiegelung im Zusammenhang mit der Grundwasserneubildung zu begrenzen.

Durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen etc. darf die überbaubare Grundstücksfläche bis zu 20 v.H. überschritten werden. Darüber hinaus sind keine Überschreitungen zulässig. Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird damit nicht erreicht.

### Baumassenzahl:

Aufgrund der in gewerblich genutzten Gebäuden vorher nicht zu bestimmenden Zahl der Vollgeschosse und damit auch der Geschoßflächenzahl wird zur Beschreibung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks das Instrument der Baumassenzahl herangezogen. Sie wird für das gesamte Gebiet mit 6,0 festgesetzt und korrespondiert mit der Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen. Dadurch ist es ausgeschlossen, ein Grundstück vollständig mit sehr hohen Gebäuden zu bebauen. Die Baumasse kann entweder überwiegend in der Breite oder in der Höhe umgesetzt werden, aber nicht maximal durch sehr hohe Gebäude auf dem gesamten Grundstück.

### 8.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Aufgrund der typischen Durchmischung unterschiedlicher Baukörper (große Werkshallen, kleinere Lager- und Nebengebäude, einzelstehende Verwaltungsbauten usw.) in einem Gewerbegebiet ist eine heterogene Struktur im Hinblick auf die Bauweise zu erwarten. Um auch in Zukunft einen breiten Spielraum der Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten, sind Festsetzungen zur Bauweise im Plangebiets entbehrlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Diese ermöglichen den potentiellen Investoren einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude bzw. zur Organisation ihrer Betriebsabläufe.

Durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen etc. kann die überbaubare Grundstücksfläche bis zu 20 v.H. überschritten werden. Darüber hinaus sind keine Überschreitungen vorgesehen.

### 8.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen. Damit soll verhindert werden, daß entsprechende Nebenanlagen 'wild' auf dem Grundstück angeordnet werden. Darüber hinaus ist eine Begrünung der Stellplatzflächen vorgesehen. Die Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen vermindert die Negativ-Wirkung von versiegelten Flächen auf das Kleinklima, wie z.B. Aufheizung oder Staubaufwurf.

### 8.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen - orientiert am derzeitigen Bestand - festgesetzt.

Zur Gliederung des Straßenraums, zur optischen Linienführung sowie als Beitrag zur Klimaverbesserung und Luftfilterung ist straßenbegleitend das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen. Um deren Funktionsfähigkeit von Anfang an zumindest in Ansätzen sicherzustellen und zur Einhaltung des Lichtraumprofils gleichermaßen, sind bestimmte Mindestqualitäten vorgeschrieben.

## 8.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die Festsetzung zur 'Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser mit standorttypischer Bepflanzung' werden vorhandene Entwässerungsanlagen (Gräben, Regenrückhaltebecken) genutzt, um den Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die Bepflanzung der Gräben und des Regenrückhaltebeckens dient einer linienhaften Strukturierung des Plangebietes mit standorttypischen Gehölzen. Die zahlreichen - randlichen - Grünflächen im Plangebiet werden dadurch miteinander vernetzt.

Die Schaffung von Fledermausquartieren ist im Plangebiet als Artenschutzmaßnahme erforderlich, um Beeinträchtigungen von möglichen seltenen Fledermäusen zu minimieren bzw. um entsprechende Ausgleichshabitate für diese Tiergruppe zu entwickeln.

Es muß mit folgenden seltenen Fledermausvorkommen gerechnet werden<sup>2</sup>:

- Bechsteinfledermaus, 'stark gefährdet' in Rheinland-Pfalz
- Braunes Langohr, 'stark gefährdet' in Rheinland-Pfalz
- Großer Abendsegler, 'gefährdet' in Rheinland-Pfalz
- Großes Mausohr, 'stark gefährdet' in Rheinland-Pfalz
- Zwergfledermaus, 'gefährdet' in Rheinland-Pfalz

<sup>2</sup> Informelle Angaben des **Arbeitskreises Fledermausschutz Rheinland-Pfalz** unter der Leitung von M. Weishaar sowie des **Beirates der Landespflege** für den Landkreis Wittlich-Prüm. Genauere, wissenschaftliche Bestandserfassungen von Fledermäusen wurden lokal jedoch bislang noch nicht durchgeführt.

## 8.7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die 'Randliche Einbindung mit Waldgehölzen' dient der Gebietsrandeingrünung sowie der Einbindung in die umgebende Landschaft (v.a. Wald). Zudem werden durch diese Festsetzung zu erwartende Beseitigungen und/oder Beeinträchtigungen von Brachen im Plangebiet erheblich kompensiert. Durch die dichte Bepflanzung der Grünflächen mit Waldgehölzen wird die Einsehbarkeit des geplanten Gewerbegebietes stark eingeschränkt.

Auch die anderen Pflanzverpflichtungen ('Begrünung der Grundstücksflächen', Straßenbaumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen', 'Stellplatzbegrünung' und 'Fassadenbegrünung') auf den privaten, nicht zu überbauenden Grundstücksflächen und den Verkehrs- und Stellplatzflächen sollen u.a. der Durchgrünung, Gliederung und Gestaltung dieser Flächen sowie der Verbesserung des Lokalklimas dienen.

Die Verwendung bestimmter Pflanzenarten stützt sich auf die Erkenntnisse aus der Analyse der Bestandssituation im landespflegerischen Planungsbeitrag. Aus landespflegerischer Sicht erscheint die Verwendung der in den Pflanzlisten aufgeführten Arten zur Schaffung funktionsfähiger ökologischer Strukturen zwingend.

## 8.8 SONSTIGE GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN

**Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB:**

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die im landespflegerischen Planungsbeitrag getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

Nur durch sofortige bzw. zeitnahe landespflegerische Kompensationen können Eingriffe und/oder Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wirkungsvoll abgefangen werden.

## 8.9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

Es soll nur ein bestimmtes Grundmuster an Materialien verwendet werden, innerhalb dessen der Vorhabenträger seine individuellen Gestaltungswünsche realisiert.

## 9 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

### 9.1 HINWEISE ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist durch einen Anschluß an die von der Verbandsgemeinde betriebenen Druckerhöhungsanlage sichergestellt.

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser:

Zur Abwasserentsorgung muß ein Anschluß an die Kanalisation der Ortsgemeinde Idenheim hergestellt werden. Bis zur Anschlußmöglichkeit an die Abwassergruppe Sülz kann die bestehende Kleinbelebungsanlage zur Reinigung der anfallenden Sanitärabwässer übergangsweise genutzt werden.

Regenwasser:

Eine Rückhaltung/Versickerung (Zwischenspeicherung in der oberen Bodenzone) von anfallendem unbelastetem Oberflächenwasser ist geplant.

Niederschlagswasser, welches nicht breitflächig versickern kann, wird über das vorhandene Grabensystem dem bereits existierenden Regenrückhaltebecken zugeführt.

Darüber hinaus ist die Rückhaltung eines Teils des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Oberflächenwassers durch Zisternen vorgeschlagen. Dieses Wasser soll als Brauch- und/oder Bewässerungswasser genutzt werden.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Gebiets wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt.

Telefonanschluß:

Die Möglichkeit eines Anschlusses des Gebiets an das vorhandene Netz wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt.

**9.2 ALLGEMEINE HINWEISE**Altlasten

Laut Auskunft der Bundesvermögensverwaltung ist das Gelände nach der Durchführung der Beseitigung von Umweltgefährdungen nunmehr frei von Altlasten. Eine Gefährdung von 'Boden', 'Luft' und 'Wasser' ist ausgeschlossen. Der Erläuterungsbericht des Altablagerungsgutachtens ist als Anlage beigelegt.

**10 KOSTEN**

Die Kosten für die Durchführung des Vorhabens werden ermittelt. Sämtliche Kosten einschließlich des Anschlusses an die öffentliche Ver- und Entsorgung und gegebenenfalls notwendige Anpassungen werden vom Investor getragen. Da sich die Investitionen auf der Fläche stufenweise gestalten lassen und zudem die Firma Friedrich selbst Bauleistungen in erheblichem Umfang erbringen kann, ist eine Beteiligung der öffentlichen Hand bei der Realisierung des Projektes nicht erforderlich.

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB beigelegt.

54634 Bitburg, den 17.02.2000



Verwaltung Bitburg-Prüm  
Im Auftrag:

(Gerhard Annen)

Idenheim, den 10. November 1999



*[Handwritten signature]*

Ortsbürgermeister

## 11 ANLAGE

### 11.1 ALTLASTENGUTACHTEN

#### Abschlußdokumentation

Beseitigung von Umweltgefährdungen aus der TM - Stellung Idenheim

Ausführende Firma: Entsorgungsbetrieb Francois, Rittersdorf

Ausführungszeitraum: 28.08.1997 bis 18.02.1998

#### Erläuterungsbericht

Am 28.08.1997 wurde mit der Beseitigung von Umweltgefährdungen in der TM - Stellung Idenheim begonnen.

Als erster Schritt war erforderlich, daß angesammelte Wasser über eine mobile Koaleszenzabscheideanlage aus der Altbunkeranlage zu fördern.

Vor Beginn der eigentlichen Entsorgungsarbeiten mußte die Anlage mit einer Fluchtweg und Arbeitsbeleuchtung ausgestattet werden. Außerdem standen Handleuchten für jede Person, die den Bunker betrat, bereit. Im unmittelbaren Arbeitsbereich der Entsorgungsarbeiten mußten die Parameter Sauerstoff, Kohlenmonoxid und Kohlendioxid permanent überprüft werden. Zur Sicherheit waren außerhalb der Bunkeranlage Feuerlöscher, Einweg-Schutzanzüge sowie Kombinationsfilter deponiert. Um den Luftaustausch zu gewährleisten, wurde außerdem eine blasende Bewetterung auf einem Abluftschacht montiert.

Vor Ort gestaltete sich das Entleeren und Spülen der Hydraulikleitungen schwieriger als zuerst angenommen. Da mehrere Kreisläufe untereinander kurzgeschlossen waren, erschien es vor Ort unmöglich, bestimmte Teilleitungen zu entleeren und zu spülen. Stattdessen wurde vereinbart, die Leitungen Zug um Zug strangweise komplett zu demontieren und zu entleeren. Nur so konnte sichergestellt werden, daß alle Leitungen gefunden und entleert worden sind. Die verbleibenden Rohre und Schläuche wurden aus dem Altbunker an die Oberfläche befördert und dann fachgerecht entsorgt.

Neben den Hydraulikleitungen waren verschiedene Gefäße zu entleeren: Hydraulikzylinder, Armaturen, Motor- und Getriebeöle, etc..

Sämtliche v. g. Leitungen und Gefäße wurden entleert. Gegenüber dem Leistungsverzeichnis hat sich die geschätzte Menge der zu entsorgenden öle von 1500 Liter auf ca. 9300 Liter erhöht!

Während der gesamten Bauphase in Idenheim mußte die mobile Abscheideranlage vorgehalten werden, da ständig Wasser aus dem

anstehenden Erdreich durch Fugen in die Altbunkeranlage lief. Es ist damit zu rechnen, daß sich diese Anlage nach Beendigung der Arbeiten wieder mit Wasser bis zu einem Stand von ca. 2,00m wie vor Beginn der Baumaßnahme füllt.

Innerhalb des Bunkers wurden ausserdem die vorhandenen Ionisations - Rauchmelder (radioaktiv) demontiert und fachgerecht entsorgt.

Während der Stilllegungsarbeiten hat sich herausgestellt, daß auf den Platinen der elektrischen und elektronischen Anlagenteile typische schadstoffhaltige Bauteile (PCB-haltige Elektrolytkondensatoren, quecksilberhaltige Schalter etc.) vorhanden sind; die bei Überflutung der Anlage freigesetzt und eine Gefahr für Umwelt und Mensch darstellen würden. Für den Ausbau erschien es zweckmäßig, elektronische Baugruppen mit den schädlichen Anlagenteilen außerhalb der Anlage zu sammeln, von einer Fachfirma trennen zu lassen und zu entsorgen. Diese Arbeiten wurden durchgeführt auf Basis der "1. Gütegesicherten Elektro- und Elektronikschrottverwertung", Rheinland-Pfalz.

Sämtliche Öffnungen wie Einstiegsgebäude, Lüftungs- und Abluftschächte wurden nach Beendigung der Entsorgungsarbeiten mit schweren Betonfertigteilen abgedeckt, um einem unbefugten Betreten der Anlage und dem Eindringen von Tagwasser entgegenzuwirken. Die zu der ehem. "Patriot" - Anlage gehörenden zwei Abscheideanlagen wurden entleert und gereinigt.

Der unterirdische Heizöllagertank des Einsatz- und Bereitschaftsgebäudes 1327 wurde ebenfalls entleert und gereinigt ( siehe Anlage 5, Nr. 126081, 10000 Liter ). Die beiden Lagerbehälter der Tankstelle mit einem Inhalt von 5000 bzw. 6000 Liter wurden zusätzlich ausgebaut und verschrottet. Der Ausbau wurde umwelttechnisch von einer Fachbauleitung begleitet. Die vom Amt für Wehrgeophysik vorab durchgeführten Untersuchungen und die daraus resultierenden Verunreinigungen konnten während des Ausbaues der Tanks nicht nachvollzogen werden. Zur Beweissicherung wurden jedoch Proben entnommen und auf die vorgegebenen Parameter untersucht. Die Ergebnisse lagen ausnahmslos unter den zulässigen Grenzwerten.

Am 18.02.1998 waren alle Arbeiten in der TM - Stellung durchgeführt und die Leistungen abgenommen.

Aufgestellt:

Staatsbauamt Trier, den 19.03.1998

(Ralf Kläser)

Techn. Ang.