

**ORTSGEMEINDE GREIMERATH**  
**Verbandsgemeinde Manderscheid**  
Landkreis Bernkastel-Wittlich

**Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der A 1“**



**Begründung**  
**Teil 1: Städtebaulicher Teil**

Fassung für den Verfahrensschritt gem. § 10(1) BauGB

Stand: 28.11.2012



Ing.Büro Max & Reihnsner • 54516 Wittlich-Neuerburg • Eichenstraße 45  
Tel 06571 9025-0 • Fax 9025-29 • info@reihnsner.de • www.reihnsner.de

---

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Aufgabenstellung</b> .....	3
1.1. Erfordernis der Planaufstellung .....	3
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation</b> .....	4
2.1 Gebietsabgrenzung .....	5
2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse .....	6
2.3 Topographische Verhältnisse .....	6
2.4 Boden-, Baugrund- und hydrologische Verhältnisse .....	6
2.5 Vorhandene Umgebungsbebauung.....	7
2.6 Alternativenprüfung.....	8
<b>3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung</b> .....	8
3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	8
3.2 Bauleitplanungen .....	8
3.2.1 Flächennutzungsplan.....	8
3.2.2 Bebauungspläne.....	9
<b>4. Umweltbelange und Umwelterheblichkeit</b> .....	9
<b>5. Abweichungen von den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesplanung</b> ..	10
<b>6. Planung</b> .....	10
6.1 Städtebauliches Konzept .....	10
6.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.1.3 Baugestalterische Festsetzungen .....	11
6.1.4 Emissionen .....	12
6.2 Erschließung .....	13
6.2.1 Verkehrsmäßige Erschließung .....	13
6.2.2 Verkehrsprognose .....	13
6.3 Ver- und Entsorgung.....	13
6.3.1 Wasserversorgung.....	13
6.3.2 Abwasserbeseitigung und Oberflächenwasserbewirtschaftung.....	14
6.3.3 Energieversorgung .....	15
6.3.4 Telekommunikation.....	15
<b>7. Bodenordnung</b> .....	15
<b>8. Flächenbilanzierung</b> .....	15
<b>9. Realisierung und Kosten</b> .....	16
<b>10. Verfahrensablauf</b> .....	16

---

## **1. Aufgabenstellung**

Die Ortsgemeinde Greimerath beabsichtigt auf dem Distrikt „Bei der Dörrwies“ zwischen der Autobahn A1, der L 52 und der K 25 die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer Fläche von insgesamt 5,45 ha. Auf der gegenüberliegenden Seite jenseits der L 52 wurde im Jahre 2004 bereits ein kleineres Mischgebiet ausgewiesen. Derzeit verfügt die Gemeinde nicht mehr über Gewerbegebietsflächen. Die Ausweisung der neuen Flächen erfolgt auf konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung an die A1.

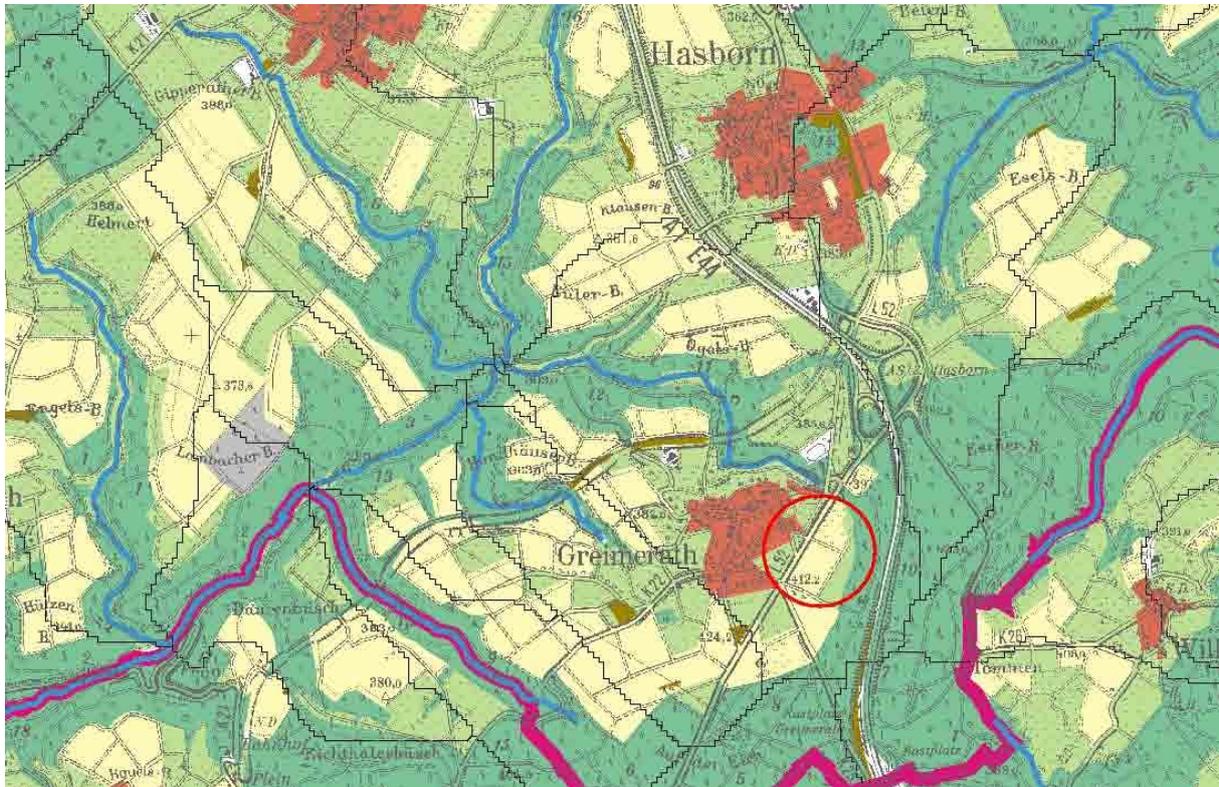
### **1.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Manderscheid (2005 – 2007) wurde im betreffenden Bereich eine G-Gebietsfläche dargestellt. Die FNP-Fortschreibung wurde am 27.03.2007 von der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung am 30.03.2007 wirksam.

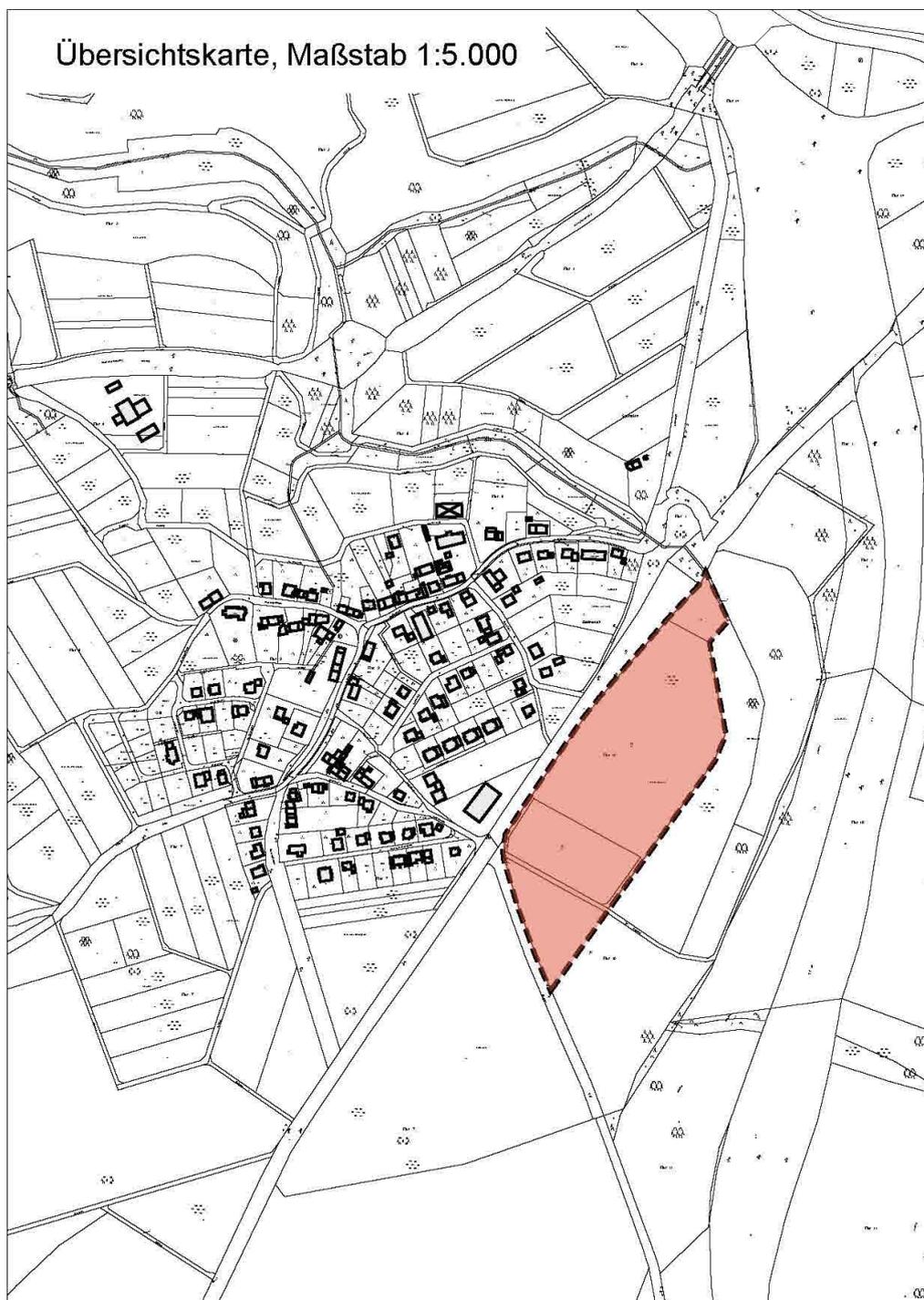
Auf dieser Grundlage hat die Ortsgemeinde Greimerath am 28.10.2010 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für Gewerbe gefasst.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen und städtebaulichen Regelungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist nach § 8 BauGB die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (B-Plan) zwingend erforderlich.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation



## 2.1 Gebietsabgrenzung



Das Plangebiet liegt im Distrikt „Bei der Dörrwies“ in der Gemarkung Greimerath und umfasst die Parzellen 17/3, 17/5, 17/6, 18 und 21/1 teilweise, sowie die Wegeparzelle 31/3 teilweise im Flur 10. Nordwestlich wird das Plangebiet begrenzt durch die L 52 und südwestlich durch die K 25. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an einen Waldrand und südöstlich wird es von Wiesen und Äckern umrahmt.

## 2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Inzwischen befinden sich alle Parzellen des Plangebietes im Besitz des ansiedlungswilligen Investors. Soft Express. Es bestehen keine Pachtverhältnisse mehr mit Landwirten.

## 2.3 Topographische Verhältnisse – Geländemorphologie

Das Plangebiet liegt am Nordhang eines Höhenrückens, der den höchsten Abschluss der Wittlicher Senke zur Eifel hin bildet.

Die Höhenlinien des bebaubaren Bereiches erstrecken sich von 404 müNN bis 420 müNN und überwinden damit eine Höhendifferenz von ca. 16 m auf eine Ausdehnung von ca. 300 m.

Das durchschnittliche Geländegefälle ergibt sich damit zu ca. 5 %.

Die Längsachse des Planbereiches liegt auf einem sanften Höhenrücken, sodass sich für die Oberflächenentwässerung die günstigste Möglichkeit ergibt, das Regenwasser nach außen abzuführen.

## 2.4 Boden-, Baugrund- und hydrologische Verhältnisse

Ein qualifiziertes Baugrundgutachten für das Plangebiet liegt noch nicht vor. Es ist beabsichtigt, dies im Zuge der Erschließung zu erstellen.

Das Gebiet ist erdgeschichtlich dem Erdaltertum, dem Paläozoikum und in diesem dem Devon zuzuordnen. Die geologischen Grundformationen werden von den Gesteinsarten Schiefer-Quarzit und Quarzit-Schiefer in Wechselfolge gebildet. Die darüber liegenden vorherrschenden Bodenarten sind eifeltypische in Wechselfolge lehmiger Sand bis sandiger Lehm. Die überwiegend anzutreffenden Bodentypen sind als Braunerden anzusprechen.

Die Permeabilität ist wechselnd und dementsprechend ist die Grundwasserneubildung mit 67 mm/a gering. Eine Versickerung von Regenwasser ist somit weitestgehend nicht möglich. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zielt daher auf eine Retention in Kombination mit Evaporation und Transpiration und anschließender gedrosselter Einleitung in ein Fließgewässer.

## 2.5 Vorhandene Umgebungsbebauung

Die städtebauliche Rahmensituation ist geprägt vom dörflichen Charakter, aus Randbebauung entlang der L 52, die sich zusammensetzt aus tlw. neueren und älteren (50-60 Jahre) Einfamilienhäusern sowie einer gewerblichen Bebauung mit einer Lagerhalle und einem Bürogebäude, welche im Rahmen eines B-Planes „An der L 52“ im Jahre 2004 entstanden sind. Die gewerbliche Bebauung rückt bis nahe an die L 52 heran und ist aus der Sicht des Betrachters von der K 25 und der L 52 in Richtung Hasborn dominant.



L 52



K 25

## 2.6 Alternativenprüfung

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Manderscheid (2005 – 2007) wurde **nur** an der Stelle des jetzigen Plangebietes eine Gewerbegebietsfläche (G) dargestellt.

Eine Suche nach Alternativlösungen erübrigt sich daher.

## 3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung

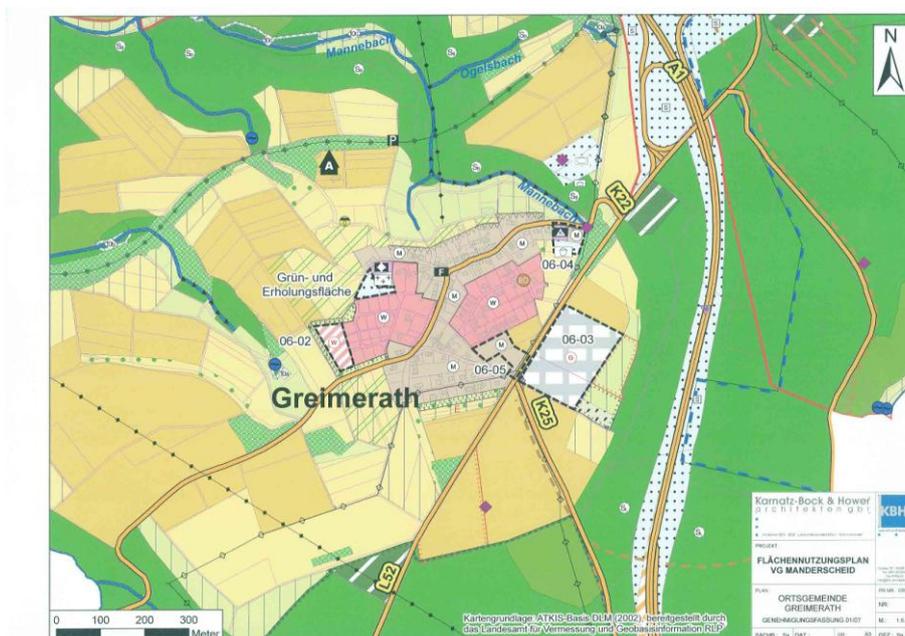
### 3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

- **Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008)** trifft keine konkreten Aussagen zum Plangebiet selbst.
- **Im regionalen Raumordnungsplan der Region Trier** wird der Ortsgemeinde Greimerath keine besondere Funktion zugewiesen. Die Planfläche ist überwiegend als „Vorrangflächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Weiterhin weist die Region eine hervorragende Eignung für die landschaftsbezogene Freizeit und Erholung auf. Das Freiraumkonzept zum ROPneu (Entwurf) kennzeichnet die Planfläche kleinräumig als Vorbehaltsgebiet für den Ressourcenschutz mit Schwerpunkt „Boden“ (keine Ausweitung als „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“). Auch der Fachbeitrag „Landwirtschaft 2009“ zum ROPneu weist hier keine Vorrangflächen aus.

### 3.2 Bauleitplanungen

#### 3.2.1 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt auf der überwiegenden Fläche des Plangebietes gewerbliche Bauflächen dar.



### 3.2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegen noch keine Bebauungspläne aus der Vergangenheit vor.

## 4. Umweltbelange/Umwelterheblichkeit

Aufgrund des Umweltberichtes werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt:

Nr.	Umsetzung	Zuordnung
A1.1	spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Vorstufenausbau des ersten Teilabschnittes der Erschließungsstraße	92% den Bauflächen 8 % den Verkehrsflächen
A2		
A1.2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Erdwall ist im Sinne des §44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme und dient dazu, die vorh. Wildbrücke über die A1/A48 gegen jegliche Bautätigkeit im GEE- Gebiet abzuschirmen.</li> <li>2. Nach §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass jegliche Belästigung durch Bautätigkeiten im GEE- Gebiet erst dann zulässig sind, wenn der Erdwall bis zur Endhöhe von 4 m ab OK – Betriebsflächen mit einer äußeren Neigung von 1:2 errichtet ist.</li> <li>3. Es ist zulässig, den Wall in max. 2 Abschnitten zu errichten. Dabei ist Satz 1 zu beachten. Der 1. Abschnitt ist gemessen vom Fahrbahnrand der K25 entlang der Gebietsgrenze auf eine Länge von min. 200m und entlang der K25 auf eine Länge von 45m gem. Planurkunde zu errichten.</li> <li>4. Die Bepflanzung des Walles muss in der jeweils unmittelbar auf die der Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.</li> </ol>	100% dem gesamten Baugebiet
A4	spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen	100% den Retentionsanlagen
A5	1 – spätestens in der Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Gebäude bzw. Betriebsfläche	100 % dem jeweils betroffenen Baugrundstück
	2 – spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Stellplätze	
	3 – spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Errichtung des Zaunes	

Gem. der naturschutzfachlichen Anforderungen an den B-Plan (Umweltbericht S. 10) ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Wildbrücke u. a. auf Betriebe mit nächtlicher Produktion oder Verkehr zu verzichten.

Ebenso soll auf eine ganznächtlige Beleuchtung mit Strahlwirkung Richtung Wildbrücke verzichtet werden.

Gem. Gemeinderatsbeschluss vom 04.09.2012 werden diese Einschränkungen **nicht** übernommen. Durch die Einschränkung der nächtlichen Lärmemissionen auf max. 45 dB sind lärmintensive Betriebe bereits ausgeschlossen.

Durch Verzicht auf nächtliche Produktion und Verkehr wäre ausgeschlossen, dass Büropersonal oder Lageristen nachts im GEe-Gebiet arbeiten dürften bzw. mit ihren Pkw zu- oder abfahren dürften. Diese Einschränkungen gehen dem Investor zu weit, da Mitarbeiter hin und wieder auch spät abends noch Büro- oder Lagerarbeiten durchzuführen haben. Diese erzeugen jedoch keinen Lärm, der sich störend auf die Wildbrücke auswirkt. Die Vorbelastung durch den nächtlichen Straßenlärm der L 52 bzw. K 25 überwiegt deutlich.

Die Erschließung erfolgt über eine zentrale Straße. Die Straßenbeleuchtung wird an der dem Erdwall zugewandten Seite angeordnet. Die Lichtpunkthöhe darf mit 4 m die Höhe des Walles nicht überschreiten. Die Abstrahlung der Leuchten soll so erfolgen, dass lediglich die Straße ausgeleuchtet wird. Es dürfen nur Natrium-Hochdruckdampfleuchten verwendet werden. Diese Maßnahmen dienen dazu, die Beeinträchtigung der Funktion der Wildbrücke zu minimieren.

Entlang der klassifizierten Straßen wird auf eine dichte Gehölzbepflanzung verzichtet. Auf Wunsch des Investors soll hier gem. Umweltbericht/Maßnahmenplan lediglich eine lockere Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen (Maßnahme A 1.1) durchgeführt werden. Sichtbeeinträchtigungen in den Einmündungsbereichen können dadurch vermieden werden.

Weitere Ausführungen siehe Begründung Teil 2: Umweltbericht.

## **5. Abweichungen von den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesplanung**

Ziele der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklungsplanung sind nicht betroffen.

## **6. Planung**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept orientiert sich weitgehend an der vorh. Bebauung des Mischgebietes „An der L 52“.

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Gemeinderat Greimerath hat am 28.10.2010 in seiner Sitzung beschlossen, ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO zu entwickeln.

Zulässig sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 und Abs. 3 Nr. 1, 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und Abs. 3 Nr. 2, 3 BauNVO:

- Speditionsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten

### **6.1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend den §§ 16 bis 21a BauNVO in Abstimmung mit dem Vorhaben des Investors folgendermaßen festgesetzt:

#### **Zulässige Grund- und Geschossfläche (§§ 16 und 17 BauNVO)**

Für den Bebauungsplan werden gemäß der zugeordneten Nutzungsschablonen die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) 0,8 und Geschossflächenzahlen (GFZ) 1,6 als Höchstmaß festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

#### **Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)**

Für den Bebauungsplan werden gemäß der zugeordneten Nutzungsschablonen die zulässigen Gebäudehöhen einschl. Werbeanlagen auf 11 m als Höchstmaß festgesetzt.

Bezugsniveau für die Gebäudehöhe ist die Höhe der Straßenoberkante der straßenseitigen Gebäudemitte.

### **6.1.3 Baugestalterische Festsetzungen**

1. Es sind Dachneigungen von 0° bis 40° zulässig.

Auf weitere einschränkende baugestalterische Festsetzungen wird verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit des Investors nicht unnötig einzuschränken.

Lediglich die zulässigen Dachneigungen werden von 0 – 40° festgelegt. Dies sind die regionaltypischen Dachneigungen, wie sie in der Umgebungsbebauung vorzufinden sind. Steilere Dachneigungen würden bei den in Gewerbegebieten üblichen größeren Baukörpern und der Vorgabe der max. Gebäudehöhen zu unproportional wirkenden Formen führen.

2. Böschungsansichtshöhen sind nur bis zu max. 1,50 m Höhenunterschied zulässig. Ab einer Böschungsansichtshöhe von 1,50 m ist diese durch eine Berme (mind. 1,50 m) zu untergliedern. Die max. zugelassene Böschungsneigung beträgt 1:1,5. Die Anlage von Stützmauern ist nur zwischen Erschließungsstraße und straßenabgewandter (hinterer

---

Baugrenze zulässig. Die max. zulässige Höhe der einzelnen Stützmauern beträgt 1,50 m. Beton-Stützmauern sind zu begrünen.

3. Oberirdische Tankanlagen sind nicht zulässig.

Um Störungen der nachbarlichen Wohnbebauung und insbesondere der Funktion der Wildbrücke zu vermeiden, bzw. zu minimieren, werden bzgl. der nächtlichen Beleuchtung folgende Festsetzungen getroffen:

4. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist ausschließlich indirekt oder durch Anstrahlen zulässig. Wechsellichtreklame ist hierbei unzulässig.
5. Blinkende oder blendende Bewerbungen sind nicht zulässig. Lichttransparente oder angestrahlte Tafeln sind nur auf den, der inneren Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseiten zulässig und dürfen den fließenden Verkehr der K 25 und der L 52 nicht beeinträchtigen. Das Anbringen dieser Form der Werbung auf dem Dach oder auf Sonderbauteilen ist nicht gestattet.
6. Umlaufende oder dauerhafte Lichtwerbungen sind nicht zulässig.
7. Die Helligkeit der Beleuchtung in 1 m Entfernung zum beleuchteten Objekt darf in den Nachtzeiten (gem. DIN EN 12464-1) 150 Lux nicht überschreiten.
8. Straßenleuchten dürfen nur eine max. Lichtpunkthöhe von 4 m über fertigem Straßenniveau erreichen. Die Leuchten sind an dem süd- östlichen Straßenrand der Erschließungsstraße zu platzieren und so zu gestalten, dass die Lichtquelle nicht nach süd- osten abstrahlt und nur auf die Ausleuchtung der Straßenfläche ausgelegt ist. Es sind Natriumdampf- Hochdruckleuchten zu verwenden. Das Lichtraumprofil des Straßenquerschnittes ist zu beachten.
9. Rückwärtige Hallenflächen dürfen nachts nur mittels Bodenstrahlern mit einer Ausleuchtungshöhe von bis zu 4 m ab Betriebsniveau beleuchtet werden.

#### 6.1.4 Emissionen

Um mit Sicherheit die zulässigen Immissionswerte für Wohnbebauung (WA) von 55 dB tags und 45 dB nachts einzuhalten, werden die zul. Emissionswerte für das Gewerbegebiet auf 60 dB (tags) und 45 dB (nachts) in Absprache mit dem Investor begrenzt.

Dadurch wird das GE-Gebiet zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet.

Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die zul. Immissionswerte mit den Einschränkungen sicher eingehalten werden.

Maßgeblich ist die Vorbelastung des Wohngebietes aus der L 52. Das geplante GEe-Gebiet führt nicht zu einer Erhöhung der Lärmbelastung.

## **6.2 Erschließung**

### **6.2.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Das geplante GE-Gebiet liegt sehr verkehrsgünstig nur ca. 1 km entfernt vom Autobahnanschluss der A1/48 zwischen Koblenz und Trier. Die Anbindung des GE-Gebietes selbst erfolgt über die K 25, welche ihrerseits an die L 52 anbindet.

Im Rahmen des Scoping-Verfahrens wurde vom LBM Trier die Anbindung über eine Linksabbiegespur im Zuge der K 25 gefordert. Die Linksabbiegespur ist inzwischen in Form einer sogenannten „Straßenmeisterlösung“ im Zuge der Sanierung der L 52 hergestellt worden.

Von dort ist eine mittige Erschließungsstraße mit einer Gesamtlänge von ca. 200 m als Stichstraße geplant, welche in einem Wendeplatz mit 25 m Durchmesser endet. Der Straßenquerschnitt erhält eine Breite von 6 m und wird ohne Gehweg hergestellt.

### **6.2.2 Verkehrsprognose**

Das geplante Gebiet bildet ein in sich geschlossenes System, sodass Fremd- und Fußgängerverkehr bzw. anderweitig veranlasster Durchgangsverkehr vermieden wird.

Landwirtschaftliche Flächen werden durch das Plangebiet nicht mehr erschlossen, sodass sich der erwartende Verkehr ausschließlich aus der Zweckbestimmung sich ergebendem Quell- und Zielverkehr zusammensetzen wird.

## **6.3 Ver- und Entsorgung**

### **6.3.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz Greimerath, welches über das Netz des ZWEM (Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel) aus dem Zentral-Hochbehälter Laufeld versorgt wird.

Der Anschluss erfolgt unmittelbar hinter dem Übergabeschacht Greimerath.

Nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 werden in GE-Gebieten 96 cbm/h Löschwasser gefordert. Berechnungen haben ergeben, dass diese Durchflussmengen für das Plangebiet nicht bereitgestellt werden können. Die bis Februar 2008 noch geforderte „einfache“ Löschwassermenge von 48 cbm/h, welche auch bis dato für die Ortsgemeinde Greimerath bereitgestellt werden muss, kann dem GE-Gebiet ebenfalls zur Verfügung gestellt werden. Die Differenzmenge von 48 cbm/h muss über einen Zeitraum von 2 h innerhalb des Gebietes bevorratet und über ein entsprechendes Leitungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

Weitere Einzelheiten sind der Entwurfsplanung der Wasserversorgung zu entnehmen.

### 6.3.2 Abwasserbeseitigung und Oberflächenwasserbehandlung

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen:

#### Schmutzwasserableitung

Die Ableitung des häuslichen und gewerblichen Schmutzwassers aller Bauparzellen erfolgt über einen sich in der öffentlichen Erschließungsstraße befindlichen Schmutzwasserkanal im Freigefälle. Das Abwasser wird über Hausanschlussleitungen dem Schmutzwasserkanal zugeführt. Der geplante Schmutzwasserkanal schließt an den vorhandenen Endschacht im „Anwendweg“ an. Im Vorgriff auf die geplante Erschließung des Gewerbegebietes wurde bereits im Zuge der Straßenbaumaßnahmen der L 52 ein entsprechender Durchlass verlegt. Das Abwasser gelangt über das RÜB Greimerath und den anschließenden Sammelkanal zur Kläranlage Lambachtal. Hier erfolgt die Reinigung des Abwassers in einer mechanisch-biologischen Kläranlage. Die KA verfügt über ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme und Reinigung des Abwassers aus dem geplanten Gewerbegebiet.

Die Festlegung des genauen Leitungsverlaufs sowie die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals erfolgt im Rahmen einer späteren Entwurfs- und Ausführungsplanung.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers der privaten Bauflächen werden am südöstlichen und nordwestlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes Entwässerungsgräben angeordnet. Das gesammelte Wasser wird in den zentralen Rückhaltebereich abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße wird über einen sich in der Straße befindlichen Regenwasserkanal gesammelt und dem zentralen Rückhaltebereich - hier dem Becken Nr. 1 - zugeführt. Bewusst erfolgt die erste Pufferung nur in dem oberen Becken um nach einem eventuell auftretenden Ölunfall eine ungewollte Vermischung von verunreinigtem Wasser mit dem unbelasteten Niederschlagswasser in den nachgeschalteten Becken zu vermeiden.

Der gesamte zentrale Rückhaltebereich besteht aus vier, kaskadenförmig hintereinander geschalteten Erdbecken. In den Becken wird ein maximaler Aufstau von 40 cm zugelassen. Durch einen 15 cm hohen Freibord wird einem Wellenauflauf, Windstau und gegebenenfalls Eisstau Rechnung getragen. Der Überlauf aus dem letzten Becken gelangt breitflächig in den Mannebach (Gewässer III. Ordnung). Ungeachtet der Anlage der zentralen Retentionsmulden wird empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Hierbei sind die Vorschriften des Bundesgesundheitsamtes zum hygienischen Umgang mit Regenwasser (Trinkwasserverordnung § 17(1) und DIN 1988 Teil 4), sowie die Satzungen der hierfür zuständigen Verbandsgemeindewerke zu beachten.

Weiterhin sind für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä..

Für die Versickerung und die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die hydraulischen Nachweise für die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden im Rahmen der Genehmigungsplanung erbracht.

Die Retentionsanlagen sind zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes herzustellen, so dass die Funktionstüchtigkeit des Ablaufsystems gesichert ist.

### 6.3.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das vorh. Netz der RWE in der Gemeinde Greimerath. Im Rahmen des Scoping-Verfahrens hatten die RWE die Ausweisung einer Fläche für eine Trafo-Station im Plangebiet gefordert. Da die gesamte Fläche bereits an einen Investor verkauft wurde ist dies nicht mehr möglich. Die Sicherung dieser Fläche muss daher auf privatrechtlicher Vertragsbasis erfolgen.

### 6.3.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG betreibt sowohl in der L 52 als auch in der K 25 eine Kabeltrasse, an die angebunden werden kann.

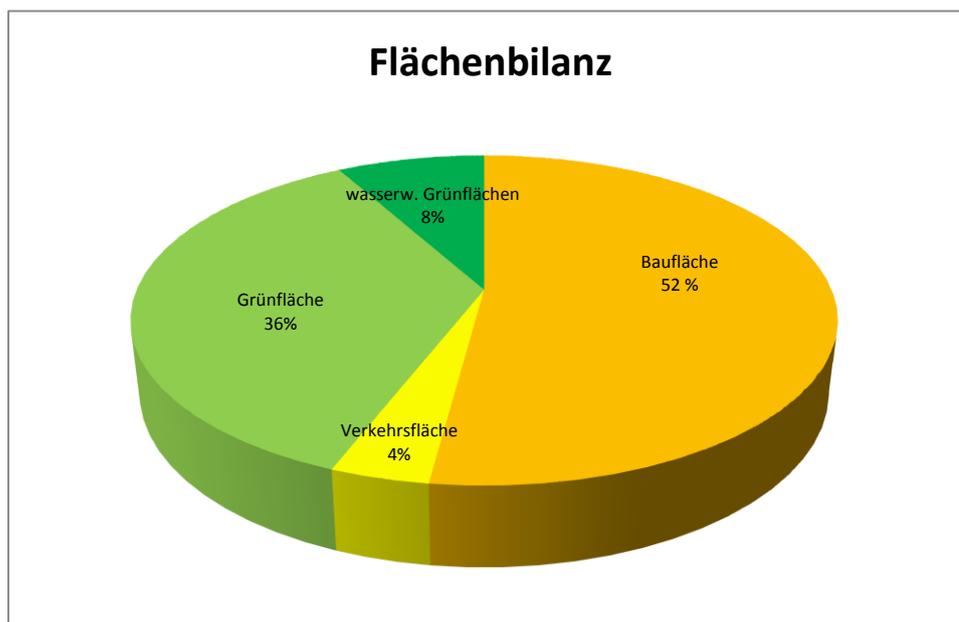
## 7. Bodenordnung

Da das gesamte Gelände von einem Investor erworben wurde, besteht keine Notwendigkeit einer Bodenordnung. Derzeit kann auch noch nicht gesagt werden, wie viel Platzbedarf die einzelnen anzusiedelnden Betriebe haben werden, sodass der B-Plan keinen Parzellierungsvorschlag enthält.

## 8. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>
Baufläche	27.810,00
Verkehrsfläche	2.047,00
Grünfläche	19.239,00
Wasserwirtschaftliche Grünfläche	4.305,00
<b>Summe</b>	<b>5,34 ha</b>

Siehe Umweltbericht Nr. 11.1



## 9. Realisierung und Kosten

Sofort nach Eintritt der Rechtswirksamkeit des B-Planes möchte der Investor die Erschließung des GE-Gebietes durchführen.

Die kompletten Kosten der inneren und äußeren Erschließungsmaßnahmen trägt der Investor.

## 10. Verfahren

Der Gemeinderat hat am 28.10.2010 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der A 1“ gefasst und die VG-Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen.

Das Scoping-Verfahren wurde am 29.10.2010 durchgeführt. Die Anregungen aus den Rückläufen wurden in die weitere Planung eingearbeitet.

Am 03.12.2010 wurde die überarbeitete Planung im Gemeinderat Greimerath vorgestellt.

Danach erfolgte auf Beschluss des Gemeinderates die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach §§ 3.2 und 4.2 BauGB vom 21.05. bis zum 22.06.2012.

Aufgrund der Anregungen und Bedenken aus dem Beteiligungsverfahren nach §§ 3.2 und 4.2 BauGB wurde der B-Plan nochmals in folgenden Punkten geändert:

- Die schalltechnische Berechnung wird den Unterlagen beigelegt.
- Die baugestalterischen Festsetzungen werden geändert:
  - Die Farbe der Dacheindeckung wird nicht festgelegt.
- Weil die Fläche inzwischen an einen Investor veräußert ist, werden die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet geändert in private Grünflächen.
- Die erf. externe Ausgleichsfläche wird auf die dem Investor gehörende Parz. 18 verlegt.

- An der östlichen Grenze des Plangebietes wird ein 4 m hoher Wall mit einer dichten Bepflanzung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wildbrücke angelegt.
- Die rückwärtige Beleuchtung der Hallen nach Osten wird gem. Textfestsetzungen beschränkt.

Da mit den Anregungen und Bedenken die Grundzüge der Planung berührt werden, hat der Gemeinderat Greimerath in seiner Sitzung am 04.09.2012 eine erneute Offenlage mit verkürzter Frist beschlossen.

Die erneute Offenlage fand vom 24.09. bis zum 08.10.2012 statt.

Am 13.11.2012 befasste sich der Gemeinderat Greimerath mit den Bedenken und Anregungen aus der erneuten Offenlage.

Nach eingehender Beratung wurde beschlossen, die vorliegende Planung in folgenden Punkten zu ändern bzw. zu ergänzen.

- Straßenleuchten dürfen nur eine max. Lichtpunkthöhe von 4 m über fertigem Straßenniveau erreichen. Die Leuchten sind an dem südöstlichen Straßenrand der Erschließungsstraße zu platzieren und so zu gestalten, dass die Lichtquelle nicht nach Süd-Osten abstrahlt und nur auf die Ausleuchtung der Straßenfläche ausgelegt ist. Es sind Natriumdampf-Hochdruckleuchten zu verwenden. Das Lichtprofil des Straßenquerschnittes ist zu beachten.
- Rückwärtige Hallenflächen dürfen nachts nur mittels Bodenstrahlern mit einer Ausleuchtungshöhe von bis zu 4 m ab Betriebsniveau beleuchtet werden.
- Auf den im Bebauungsplan mit A1.1 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen.
- Auf den im Bebauungsplan mit A1.2 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen.

Auf der ausgewiesenen Grünfläche ist vor Beginn der Bautätigkeit im GEE-Gebiet in einer einheitlichen Modellierung ein mit 4 m hoher (gemessen über OG Betriebsfläche) Erdwall mit einer max. Neigung der Außenseite von 1:2 anzuschütten.

- Auf der im Bebauungsplan mit A2 gekennzeichneten Privaten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- In der Gehölzliste wurden der Stammumfang 16-18, und die Heckengröße 200-250 geändert
- 1. Der Erdwall ist im Sinne des §44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG eine vorgezogene Ausgleichmaßnahme und dient dazu, die vorh. Wildbrücke über die A1/A148 gegen jegliche Belästigung durch Bautätigkeiten im GEE-Gebiet abzuschirmen.
- 2. Nach §9 Abs.2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass jegliche Bautätigkeiten im GEE-Gebiet erst dann zulässig sind, wenn der Erdwall bis zur Endhöhe von 4 m ab OK – Betriebsflächen mit einer äußeren Neigung von 1:2 errichtet ist.
- 3. Es ist zulässig, den Wall in max. 2 Abschnitten zu errichten. Dabei ist Ziff. 1 zu beachten. Der 1. Abschnitt ist gemessen vom Fahrbahnrand der K25 entlang der Gebietsgrenze auf eine Länge von min. 200m und entlang der K25 auf eine Länge von 45m gem. Planurkunde zu errichten.
- 4. Die Bepflanzung des Walles muss in der jeweils unmittelbar auf die der Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

Der Anregung der Gewerbeaufsicht wurde gefolgt und ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten führte in seiner Beurteilung der Schlammissionen nicht zu ungünstigeren Schallpegelbegrenzungen als bereits im B-Plan von der Gemeinde am 04.09.2012 beschlossen wurde. Insofern bedurfte es keines weiteren Beschlusses bzgl. der Lärmkontingentierung.

In der Sitzung am 13.11.2012 fasste der Gemeinderat Greimerath den Satzungsbeschluss zum B-Plan GEE-Gebiet „An der A1“

Mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses am 23.11.2012 im Mitteilungsblatt der VG Manderscheid, Ausgabe 47/12, ist der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Greimerath, den .....

.....

Der Ortsbürgermeister