

**Bebauungsplan der Stadt Schweich  
„Im Flürchen“**

**Begründung  
Teil 1 der Begründung (städtebaul. Teil)**

Gemarkung Schweich  
Flur 66, 67, 68, 69

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)

Februar 2001

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>1.0 ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Gebietsabgrenzung	4
<b>2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF</b>	<b>5</b>
3.1 Städtebauliche Zielvorgaben	5
3.2 Topographische Situation	6
3.3 Nutzungseinschränkung	6
3.4 Nutzungsverteilung	10
Begrünungs- / Ökologiekonzept	11
Flächen für Versorgungsanlagen	11
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11
Flächen für Wasserwirtschaft	12
3.5 Erschließung	12
3.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
<b>4.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG (SIEHE TEIL 2)</b>	<b>14</b>
<b>5.0 VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>15</b>
5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser	15
5.2 Wasserversorgung	15
5.3 Stromversorgung	15
<b>6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE / BODENORDN. MASSNAHMEN</b>	<b>15</b>
<b>7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN</b>	<b>16</b>
Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	16
Abwägung	17
<b>8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>21</b>
<b>9.0 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>22</b>

## 1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

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

## 1.1 Vorbemerkung

### Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um die Erweiterung eines Stadtkern nahen Wohngebietes in westlicher Richtung analog der Darstellung des in Fortschreibung befindlichen FNP. Es wird hierbei die Lücke zwischen der Bebauung an der B 53 und der Neustraße geschlossen.

Erste Überlegungen zur Besiedlung dieses Teilbereiches erfolgten bereits in den 70er Jahren. Zu diesem Zeitpunkt wurde bereits ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet, für den jedoch kein formelles Bebauungsverfahren eingeleitet wurde. Das Bauleitverfahren wurde jedoch unterbrochen und bis heute nicht zum Abschluß gebracht.

Ein neuerlicher Anstoß erfolgte durch einzelne Bauvoranfragen in den Jahren ab 1997. Nachdem sich der Besiedlungsdruck auf diese Fläche zwischenzeitlich erhöhte, was darauf zurückzuführen ist, daß die Nachfrage das Baulandangebot in Schweich bei weitem übersteigt, hat die Stadt 1999 damit begonnen den Gesamtbereich städtebaulich zu ordnen.

Ohne eine abgeschlossene Bauleitplanung ist jedoch eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes nicht möglich. Die Stadt ist daher gehalten den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu führen. Die Abgrenzung des Plangebietes ist das Ergebnis mehrerer Anliegerversammlungen. Hierbei wurden die unterschiedlichen Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer eingehend diskutiert. Die Eigentümer der zu Flurstück 52-54 benachbarten Flurstücke zeigten kein Interesse an einer Einbeziehung der Flächen. In sofern galt es eine Abwägung zwischen der Forderung nach Einbeziehung sowie der gegenteiligen Haltung zu treffen. Der Rat hat sich hier in seinen Vorberatungen den Wünschen der Mehrheit angeschlossen.

Mit Beschluß vom 28.01.1999 sowie 14.12.1999 hat der Stadtrat der Stadt Schweich die Aufstellung des B-Planes beschlossen. Bei der Abgrenzung sind die besonderen Bedürfnisse der angrenzenden Bebauung der Brückenstraße beachtet.

Im noch wirksamen FNP der VG Schweich ist der überplante Bereich als Wohn- und Mischgebiets-Fläche ausgewiesen. Die Abweichungen gegenüber der bisherigen FNP-Darstellung werden in der laufenden Fortschreibung des FNP berücksichtigt. Nach dem Stand der FNP-Bearbeitung ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. (vergl. § 8(3) Satz 2 BauGB).

Die Stadt Schweich hat als Unterzentrum lt. Regionalem Raumordnungsplan die besonderen Funktionen „Erholung“, „Wohnen“ und „Gewerbe“. Die Funktion Wohnen kann somit über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus vollzogen werden.

Die Gemeinde ist gehalten gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen.

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird der Erweiterungsbereich als „Mischgebiet“ (MI) und „allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung sind u.a. die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung. (vergl. Kap 3.3)

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

## **1.2 Gebietsabgrenzung**

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Schweich, Fluren 66, 67, 68 und 69.

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 66

Flurstücke Nummer 58/7, 66, 67/1, 68/2, 69/1, 72/4, 77/1, 79/1, 80, 83/2, 85, 89/2, 90/1, 93, 95, 97/1, 98, 99, 100, 101, 102, 103/2, 112/5 tlw., 112/6 (Schweicher Bach), 112/7, 112/8 tlw. (Deich), 114/3, 115/2, 116/1, 117/1, 124/1, 131/1, 131/3, 137/1, 138, 143/1, 146/2, 148/1, 149, 150/1, 151, 152, 153/1, 154/1, 155, 156, 157, 158/1, 162/1, 166/1, 167, 168, 169, 173/3, 175/3, 182/3, 185, 188/3, 192/5, 198/3 tlw., 214/1 (Weg), 261/105, 267/135

Flur 67

Flurstück Nummer 46/3 tlw. (Schweicher Bach)

Flur 68

Flurstücke Nummer 129/4, 129/5, 129/6, 129/7, 160/2, 161/2, 162/3, 162/4, 165/3, 166/2, 168/2, 181/3, 189/2, 192/2, 193/2, 193/3, 193/4, 194/1, 194/2, 195/3, 196/3, 197/4, 206/2, 207/6, 209/3, 209/7 tlw. (B53), 267/207, 399/189, 413/162, 423/129, 426/162, 438/189, 129/14, 193/1, 195/4, 403/193, 415/129

Flur 69

Flurstücke Nummer 60/8, 96/7, 97, 98, 100/2, 105/2, 113/2, 114/1, 115, 117, 118, 119, 120, 121, 123/2, 137/2, 138/2, 146, 147, 149/1, 150/4, 153, 155/3, 157/3, 163/4, 171/1, 184/1, 184/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/2, 187/2, 188, 189/3, 190, 191, 192, 197/1, 198, 199/2, 199/3, 199/4, 199/5, 199/6, 201/1, 202/1, 203/1, 204/1, 205/2, 220/4 (Im Flürchen), 227/1, 227/2, 227/3, 227/4, 228/189, 279/170, 280/224.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## 2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlagen sind:

- Ausweisung im wirksamen FNP sowie Festlegungen für die Gesamtfortschreibung des FNP
- landespflegerischer Planungsbeitrag und die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- lärmtechnische Untersuchung
- Entwässerungstechnische Konzeption

Derzeit wird das Plangebiet (Änderungsbereich) als Gartenland genutzt oder liegt brach.

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

## 3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

### 3.1 Städtebauliche Zielvorgaben

**Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

Ausweisung von Flächen für:

- „allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie „Mischgebiet“ (MI)
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben
- lärmtechn. Vorsorge in Bezug auf Verkehrs- und Gewerbe- und Sportlärm
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser
- Fragen der Naherholung einschl. Verbindung zum Moselvorland

In Anbetracht der teilweisen räumlichen Nähe zur B 53 wurde eine lärmtechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro Boxleitner im Auftrag der Stadt Schweich erstellt. Laut diesem Gutachten ergeben sich für den überplanten Bereich keine Belastungen, welche die geplante Nutzung ausschließen würden. Die Berücksichtigung von Nutzungseinschränkungen für störempfindliche Nutzungen erfolgen auf der Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme. (vergl. Kap. 3.3)

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie der Vorarbeiten zum Entwässerungskonzept festgestellt.

## 3.2 Topographische Situation

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine leicht nach Süd-Osten abfallende Fläche. Geländetiefpunkt ist der Durchlaß an der B 53 bzw. das Gelände des Moselvorlandes. Die ursprünglich im Plangebiet befindliche Kläranlage wurde zwischenzeitlich entfernt und verfüllt. Die exakte Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß festgestellt. Die entsprechenden Höhenlinien sind in den Plan eingearbeitet.

## 3.3 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und Landesstraßengesetz

### A) Landespflege

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen an

- weitgehender Erhalt alter Laub- und Obstbäume in den Gärten am heutigen Stadtrand.
- landespflegerische Maßnahmen am Schweicher Bach und im Moselvorland
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Entwässerung im modifizierten Trennsystem sowie Versickerung des Niederschlagswassers bzw. dezentrale Rückhaltung

### B) Bauverbotszone entlang der B 53

Die auf Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes erforderliche Bauverbotszone entlang der B 53 wird durch die ausgewiesene der Bebauung vorgelagerte Grünfläche gewährleistet.

### C) Lärmtechnische Vorgaben

Die getroffenen Festsetzungen im B-Planentwurf entwickeln sich aus einem Lärmgutachten, - erstellt durch Ing.-Büro Boxleitner Trier, vom 07.02.2000 in dem die Geräuschmmissionen in der Umgebung der voraussichtlichen Besiedelung untersucht wurden.

Die wesentlichen Aussagen (Zusammenfassung) der Lärmtechnischen Untersuchung werden an dieser Stelle auszugsweise wiedergeben. Desweiteren wird auf das Gesamtgutachten verwiesen.

#### Zitat:

Die Untersuchung läßt sich wie folgt zusammenfassen:

- Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation gelten die Orientierungswerte der DIN 18005<sup>1</sup>, getrennt nach der jeweiligen Lärmart. Gegenüber dem Straßenverkehr ist für Mischbebauung ein Orientierungswert von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A), für Allgemeine Wohnbebauung tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), heranzuziehen. Zusätzlich gelten für die Sportanlage die Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV, Richtwerte tags: Mischbebauung

<sup>1</sup> DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau mit Beiblatt 1, Mai 1987

55 dB(A) innerhalb und 60 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten; Allgemeine Wohnbebauung 50 dB(A) innerhalb und 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten)<sup>2</sup> und für die Immissionen von den angrenzenden Gewerbebetrieben die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm; Richtwerte: Mischbebauung tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), Allgemeine Wohnbebauung tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A))<sup>3</sup>.

### **Straßenverkehr**

- Durch den Straßenverkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Im ungünstigsten Fall beträgt die Überschreitung an der Allgemeine Wohnbebauung tags 6 dB(A) und nachts 9 dB(A). An der Mischbebauung beträgt die Überschreitung ebenfalls tags bis zu 6 dB(A) und nachts 9 dB(A) nachts. Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich.
- Am südlichen Rand der Mischbebauung ist in erster Linie der Verkehrslärm der B 53 maßgeblich. Im übrigen Bereich kennzeichnen die Immissionen von der BAB A1/A48 die Situation.
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle stehen in einem sehr ungünstigen Kosten-/Nutzenverhältnis. Eine Wand an der BAB A1/A48 ist unseres Erachtens nicht möglich, der Kostenaufwand wäre mit mehreren Millionen DM anzusetzen. Deshalb sind Maßnahmen an der B 53 kaum sinnvoll, da aufgrund der verbleibenden Pegelanteile der Autobahn nur wenige Gebäude einen Schutz erfahren würden.
- Es werden deshalb passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen, wie Schallschutzfenster und eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung. Die maßgeblichen Kennwerte wurden in dieser Untersuchung ermittelt.

### **Sportanlage**

- Zur Kennzeichnung des Sportplatzes wurde das sonntägliche Fußballspiel und der Trainingsbetrieb betrachtet.
- Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV<sup>4</sup> werden sonntags außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Innerhalb der Ruhezeiten kommt es im Bereich der Allgemeinen Wohnbebauung zu einer Überschreitung bis zu 5 dB(A) am Rechenpunkt G. Während des Trainingsbetriebes werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.
- Als Lärmschutz sind organisatorische Maßnahmen zu empfehlen. Entweder eine Begrenzung der Nutzung sonntags auf weniger als 4 Stunden oder Verlegen des Fußballspiels außerhalb dem Zeitraum zwischen 13 und 15 Uhr. Als aktiver Schutz ist eine 5 m hohe Wand am Sportplatz denkbar (Ansichtsfläche 620 m<sup>2</sup>, Kosten rund 450.000 DM). Hier ist die Kostenfrage jedoch aus wirtschaftlichen Gründen kritisch zu betrachten. Die Pegelminderung beträgt bis zu 5 dB(A). Mit der Wand werden bei uneingeschränkter Nutzung die Richtwerte eingehalten.

---

<sup>2</sup> Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991

<sup>3</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TALärm), Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBl. 1998 S. 503)

<sup>4</sup> Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991

### **Sport- und Freizeitlärm (Wasserverkehr der Mosel)**

Die Pegelwerte betragen tagsüber bis zu 45 dB(A). Die Orientierungswerte von 60 dB(A) für MI und 55 dB(A) für WA werden eingehalten.

Die Pegelwerte beinhalten den festgestellten Sportbootbetrieb (Jetski's). Bei der Berechnung der Immissionen von den Sportbooten aufgrund der Verfahrensweise nach der DIN 18005<sup>5</sup> fallen die Pegelanteile nicht ins Gewicht. Jedoch ist von einer beträchtlichen Störwirkung auszugehen, da von den Zweitaktmotoren hochfrequente Geräusche abgestrahlt werden, die sich deutlich aus der Umgebung hervorheben. Erschwerend kommt hinzu, daß die Nutzung vorwiegend Sonntags innerhalb der ‚Ruhezeiten‘ zwischen 13<sup>00</sup> und 15<sup>00</sup> Uhr auftritt. Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes sind einerseits nicht erforderlich. Andererseits wären auch solche kaum durchführbar bzw. mit einem unverhältnismäßigem Aufwand verbunden, der im Sinne der Vorsorge nicht zu rechtfertigen ist.

### **Gewerbebetriebe**

- Tagsüber werden die Richtwerte der TALärm eingehalten. Innerhalb der lautesten Nachtstunde kommt es zu Überschreitungen bis zu 2 dB(A) im Bereich der Allgemeinen Wohnbebauung durch Lkw am Betonwerk.
- Die Pegelwerte der umliegenden Straßen liegen mehr als 10 dB(A) über denen des Betonwerkes. Aufgrund der selben Geräuschzusammensetzung wird sich der Gewerbelärm nicht aus seiner Umgebung hervorheben.
- Lärmschutzwände oder -wälle sind gegenüber den Gewerbebetrieben nicht zu empfehlen. In Betracht kommt eine Nutzungsbeschränkung oder Ausweisung als weniger schutzbedürftiges Mischgebiet.

Zitat Ende

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen und Empfehlungen bestehen gegen die geplante Erschließung des Gebietes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Flürchen“ aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Der nach § 1 BauGB gebotenen Konfliktbewältigung der dem Bebauungsplan zuzurechnenden Konflikte wird durch diese planerische Lärmvorsorge Rechnung getragen.

### **D) Altlasten**

Teile des Flurstücks Flur 66, Nr. 112/4 umfassen die Flächen der ehemaligen Kläranlage. Die Anlage wurde inzwischen beseitigt und die Fläche aufgefüllt. Die Fläche befindet sich im Besitz der Stadt und soll weiterhin als öffentliche Grünfläche genutzt werden.

Evtl. Nutzungseinschränkungen aufgrund der Vornutzung (Altlasten) wurden eingehend diskutiert. Es liegen keine Erkenntnisse vor, welche die gepl. Nutzung ein-

---

<sup>5</sup> Bei der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau mit Beiblatt 1, Mai 1987) erfolgt eine Mittelwertbetrachtung über 16 Stunden zwischen 06<sup>00</sup> und 22<sup>00</sup> Uhr. Ist eine Lärmquelle nur wenige Stunden in Betrieb, so verringert dies den Beurteilungspegel deutlich. Andere Verordnungen wie z.B. die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) geben deutlich höhere Grenzwerte in Ruhezeiten an, außerdem werden auftretende Maximalwerte begrenzt.

schränken oder weitergehende Untersuchungen rechtfertigen würden. Die vorliegende Baugrund-, Versickerungs- sowie Altlastenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis das keine Gefahr für Schutzgüter besteht. Soweit Verunreinigungen festzustellen sind, sind diese zu beseitigen, ggfs. erfolgt ein Bodenaustausch.

#### **E) Leitungsrechte**

Im Plangebiet befindet sich eine durch Dienstbarkeit gesichert Schmutzwasserleitung der VG-Werke. Die Lage der Leitung ist im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Eine Einschränkung der baulichen Nutzung ist hierdurch nicht gegeben.

#### **F) Bodengutachten**

Nach den Ergebnissen des Bodengutachtens, erstellt durch Büro für Umweltplanung Spoo & Pittner Mertesdorf, sind folgende Hinweise in den Bebauungsplan zu übernehmen:

Zitat:

„Die Untersuchungen (DRI, Slug-Test, Bodenproben) ergaben, daß der Untergrund eine geringe Versickerungsfähigkeit aufweist (Infiltrationsraten <20 mm/h; kf – Wert in der Größenordnung von  $10^{-6}$  m/s). Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes dürfte die Versickerungsfähigkeit deutlich geringer sein – nach Niederschlägen bleibt das Wasser an der Oberfläche stehen. Die Versickerungsfähigkeit des tieferen Untergrundes wird als sehr gering eingeschätzt (kf –Wert in der Größenordnung von  $10^{-8}$  m/s).

In der Mischprobe aus dem obersten Meter der Auffüllung im Bereich des ehemaligen Kläranlage wurden für die untersuchten Parameter keine erhöhten Stoffkonzentrationen gemessen.

#### **Schlußfolgerung**

Das zukünftige Baugebiet ist als Baugrund nur bedingt geeignet. Bei erhöhten Wassergehalten ist das ausgehobene Material nicht zum Wiedereinbau geeignet. Der Untergrund läßt eine Versickerung von Niederschlagswasser nur sehr bedingt zu – im nördlichen Bereich gar nicht. Es ist ein entsprechendes Rückhaltevolumen in Form von Zisternen und Mulden vorzusehen.

Zur Dimensionierung der Mulden in diesen Versickerungsarealen sollte der durch die Doppelring-Infiltrometer ermittelte Durchlässigkeitswert von ca.  $10^{-6}$  m/s herangezogen werden.

Die Keller sollten so ausgeführt werden, daß das Niederschlagswasser, das nicht versickert oder abgeführt wird, nicht in die Kellerräume eindringen kann.

Der homogen geschüttete Damm aus einem schluffigen Sand ist bei einem lang anhaltenden Hochwasser durchlässig für Sickerwasser. Sollte es zu einer vollständigen Durchfeuchtung kommen, ist die Gefahr des Aufschwimmens aufgrund des Auftriebs durch das Wasser nicht ausgeschlossen.

Aufgrund der gemessenen Konzentrationen der untersuchten Parameter in der Auffüllung im Bereich der ehemaligen Kläranlage geht keine Gefahr für die

Schutzgüter aus und das Material kann hinsichtlich des Chemismus ohne Auflagen wieder eingebaut werden.“

Zitat Ende

### **G) Hochwassersituation der Mosel**

Für das geplante Baugebiet soll die künftige Grenze des Überschwemmungsgebietes der Mosel Berücksichtigung finden. Der Verlauf der gesetzlichen Überschwemmungslinie ist identisch mit dem Verlauf der B53. Aufgrund des vorhandenen Hochwasserschutzdammes ist das Plangebiet auch nicht durch das 200-jährige Ereignis betroffen.

## **3.4 Nutzungsverteilung**

Entsprechend der Vorgaben des Stadtrates wird der Bebauungsbereich als „allgemeines Wohngebiet“ sowie „Mischgebiet“ ausgewiesen.

Einschränkungen der Nutzungen sind erforderlich aus Gründen des Umweltschutz (Lärmvorsorge) sowie hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzung bzw. Verkehrs intensiver Einrichtungen.

### **A) Allgemeines Wohngebiet**

Für den Bereich des allg. Wohngebietes wird eine Mischung von freistehenden Einfamilienhäusern und Hausgruppen bzw. Reihenhäusern angestrebt. Die Verdichtung in Form der Reihenhäuser wird mit der Zentrumsnähe begründet. Im Übergang zur vorh. Bebauung an der Brückenstraße wird das freistehende Einfamilienhaus als bestimmende Bauform festgeschrieben. Dies nicht zuletzt wegen der Vorgaben der Landespflege (Erhalt von Einzelbäumen) sowie unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte.

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung des Wohngebietes ist so ausgelegt, daß je nach Bedarf größere oder auch kleinere Grundstücke bereitgestellt werden können bzw. sowohl der Wunsch nach freistehenden Einfamilienhäusern als auch nach verdichteten Bauformen befriedigt werden kann. Gedacht ist hier an Grundstückseinheiten von ca. 350 bis ca. 750 m<sup>2</sup>.

Die Begründung für die Einschränkungen im Sinne der Lärmvorsorge sind Kap. 3.3 zu entnehmen.

### **B) Mischgebiet**

Der Planbereich kann aufgrund Verteilung der vorh. Einzelhandelsnutzung als „integrierter Standort“ angesehen werden. Dennoch müssen mögliche Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Ansiedlung von Kunden intensiven Einzelhandelsgeschäften. Eine mögliche Konzentration, könnte sich nachteilig auf die angrenzende Ortslage auswirken.

Nutzungen die in der Folge ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingen sind an dem Standort nicht vertretbar. Die Straße „Im Flürchen“ ist von ihrem Querschnitt nicht geeignet beispielsweise Kundenverkehre eine größeren Einzel-

handelsbetriebes aufzunehmen. Es wird daher die Auffassung vertreten, daß hier Einzelhandelsnutzung auszuschließen sind.

Zur Begrenzung des Gebäudevolumens werden folgende Regelungen getroffen:

- Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl, Mindestgrundstücksgröße, Begrenzung der Wohneinheiten (vergl. Festsetzung A2 bis A4 und Nutzungsschablone)
- Dachneigung, First- und Traufhöhe (vergl. Festsetzung B2 und B3).

### **Begrünungs- / Ökologiekonzept**

Leitziel ist die Entwicklung eines attraktiven Stadtrandbildes, das den Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungseignung gerecht wird.

Die öffentlichen Grünflächen dienen teilweise zur Aufnahme der notwendigen Niederschlagswasserversickerung bzw. Ableitung. Detaillierte Aussagen hierzu sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag sowie dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Entlang der Erschließungsstraße und Wege wird mittels Pflanzgebot eine geschlossene, alleinartige Bepflanzung angestrebt. Ergänzend hierzu sind Regelungen getroffen hinsichtlich Gestaltung von Freianlagen.

Art und Umfang dieser Bepflanzungsmaßnahme auf den Privatgrundstücken ist in den textl. Festsetzungen geregelt.

### **Flächen für Versorgungsanlagen**

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Bei einer Regelbreite von 5,00 m zuzüglich 3,0m Straßenseitenflächen ist hier ausreichend Raum. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.

Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Diese Anlagen werden als grundsätzlich genehmigungsfähig festgesetzt.

### **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, soweit nicht innerhalb des Plangebietes zu realisieren, außerhalb des Plangebietes durch Grundbucheintrag oder durch Eintrag einer öffentlich-rechtlichen Baulast im Baulastenverzeichnis abgesichert.

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag)

### **Flächen für die Wasserwirtschaft**

Gemäß den Forderungen des Landeswassergesetzes soll das Oberflächenwasser der befestigten Flächen für den Erweiterungsbereich möglichst dezentral zurückgehalten und wenn möglich am Entstehungsort versickert werden. Das Konzept sieht die Ableitung überschüssiger Niederschlagswassermengen über Entwässerungsgräben entlang der Erschließungsstraße (in öffentliche Grünflächen integriert oder durch Leitungsrecht gesichert) vor. Die hier anfallenden unbelasteten Niederschlagswassermengen werden über Zwischenpuffer und 3,0 m breite öffentliche Grünflächen in Richtung östlichen Gebietsrand geführt und dort breitflächig zur Versickerung gebracht.

Als Bemessungswert für die Versickerung auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück werden 50 l/m<sup>2</sup> angenommen-

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büro John Wittlich zugrunde, welches im Auftrage der VG-Werke erstellt wurde.

### 3.5 Erschließung

#### A) Äußere Erschließung

Der Anschluß erfolgt über die Straße „Im Flürchen“ bzw. „Brückenstraße“.

#### B) Innere Erschließung

Die Straßenführung ist das Ergebnis einer sehr intensiv geführten Diskussion mit der interessierten Bevölkerung wie auch mit unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümern. Eine in diesem Zusammenhang in Gespräch gebrachte Erschließung von Norden wurde aus Gründen der Verkehrsführung, Wirtschaftlichkeit sowie Beitragsrechtlicher Überlegungen nicht weiter verfolgt.

Die Straßenführung der geplanten Stichstraße berücksichtigt Anforderungen einer künftigen baulichen Nutzung bzw. deren Verkehrsaufkommen. Die als Stichstraßen ausgebildeten Verkehrsflächen erhalten eine zum Befahren mit mehrachsigen Fahrzeugen bzw. Müllfahrzeugen geeignete Wendepalette mit einem Durchmesser von 18,0m.

Für den Bereich verdichteter Bauformen sind zwei Stichwege angeordnet, die ausschl. mit PKW zu befahren sind. Für diese Bereiche wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Zur Müllentsorgung der am Stichweg angeordneten Gebäude, die nicht unmittelbar an der Wendepalette mit 18,0 m Durchmesser angeschlossen sind, sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Wendepalette abzustellen.“

Entlang der Erschließungsstraße ist generell eine die Straße begleitende Bepflanzung in Form von großkronigen Einzelbäumen durch Festsetzung im B-Plan vorgesehen. Bei den öffentlichen Verkehrsflächen werden keine separaten Gehwege im B-Plan dargestellt.

Die Dimensionierung der Erschließungsstraße stellt sich wie folgt dar:

- 6,50 m Fahrbahn + 3,00 m Straßenseitengraben (teilw.) + einseitige, alleinartige Pflanzung von Einzelbäumen als Pflanzgebot.

Die v.g. Aufteilung gilt nur als Vorschlag, die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der öffentl. Verkehrsfläche fest.

**3.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Erreichung der v.g. städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

**Nutzungsverteilung**

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 der jeweiligen Grundstücke.

Für den Bereich des Mischgebietes wird eine sehr offene Festlegung der überbaubaren Flächen gewählt. Aufgrund der Vielzahl von Einzeleigentümern kann nicht vorausgesehen werden, wie nach der gesetzlichen Bodenordnung die künftige Grundstücksstrukturen aussehen werden. Da die zulässige Baumasse über sonstige Festlegungen ausreichend geregelt ist, wird die pauschale Darstellung für vertretbar angesehen.

**Äußere Gestaltung**

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dacheindeckung, sowie Regelungen bezüglich zulässiger Reklame- und Werbeanlagen.

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespflege zur Vermeidung und Minderung von bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Ziffer	Rechtsgrundlage	Begründung
A	Generell gilt § 9(1) BauGB	
A1 A1.1	§ 1(4) BauNVO	Ergibt sich aus den Zielsetzungen i.V.m. Aufstellungsbeschluß
A1.2	§ 1(5) BauNVO	Die Einschränkung wird mit dem vorhandenen Gebietsscharakter sowie den begrenzten Kapazitäten der Straße „Im Flürchen“ begründet.
A2	§ 9(1)6 und § 9(1)3 BauGB	Zur Erhaltung des Gebietscharakters wird eine Begrenzung der Wohneinheiten sowie eine Begrenzung der Wohndichte aufgenommen.
A3	§ 19(4) Satz 3 BauNVO	Die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte entsprechen der tatsächlich erzielbaren Verdichtung. Die Einschränkung der Überschreitungen gem. 19 Abs. 4 BauNVO (Flächen für Stellplätze und Zufahrten) sind daher folgerichtig.
A4	§ 9(1)4 BauGB	Die Forderung entspricht der zu erwartenden Gebäudestruktur und ist aufgrund der Mindestmaß der öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne eines ordnungsgemäßen Verkehrsablauf erforderlich.

B      Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO		
B1 bis B7	§ 88 LBauO	Die Beschränkung der Gebäudehöhe, Dachneigung und Eindeckung dient einer harmonischen Einfügung in die Landschaft und ergibt sich aus Zielsetzungen aus dem Bereich Ortsbild / Sichtbeziehungen.
B8	§ 88 LBauO	Die von der Planfläche ausgehende Wirkung auf das Stadtbild („Stadvorlandfläche“) sowie die räumliche Nähe zur B53 erfordern einen sensiblen Umgang mit raumwirksamen Werbeanlagen.

C +,D +,E	Diese Festsetzungen entspr. den Forderungen aus dem landespflegerischer Planungsbeitrag.
-----------	--

F		
F1	§ 9 (5) 1 BauGB	Die räumliche Nähe der B 53 erfordert eine entspr. Vor- sorge und ist das Ergebnis der schalltechn. Unters- chung

#### 4.0      LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt. Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrag sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung. (siehe Teil 2 der Begründung)
--

## **5.0 VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz bzw. die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Für die Entsorgung wurde im Auftrag der VG Werk Schweich durch das Ing.-Büro John Wittlich ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Im Plangebiet kommt das modifizierte Trennsystem zur Anwendung, d.h. anfallendes Oberflächenwasser wird bereits zurückgehalten und soll versickern. Ein Muldenüberlauf findet statistisch alle 5 Jahre statt. Die geforderte Anlage eines Schöpfwerkes, welches nicht versickerndes Niederschlagswasser bei Hochwasser in den Föhrenbach pumpen soll, steht aufgrund der finanziellen Aufwendungen in keinem Verhältnis zu ihrem Nutzen. Auch zu bedenken sind die Folgekosten durch Wartung und Stromverbrauch.

### **5.2 Wasserversorgung**

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

### **5.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen.

Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

## **6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rd. 2,7 ha und steht im Privateigentum von 59 Eigentümern, deren Grundstücks- und Rechtsverhältnisse neu geregelt werden müssen, da ihre Grundstücke für die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nicht zweckmäßig gestaltet sind. Die gegenwärtige Grundstücksstruktur läßt insofern - unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse - eine Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu. Um eine bauliche Nutzung der Grundstücke vorzubereiten, ist es deshalb unerlässlich, bodenordnende Maßnahmen durchzuführen, sodass Grundstücke entstehen die nach Lage, Form und Größe für die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind.

Sofern nicht kurzfristig von den Eigentümern Verkaufsbereitschaft an die Gemeinde signalisiert wird, müssen die Bemühungen um eine Neuordnung der Flächen auf privatrechtlicher Basis als gescheitert angesehen werden. Eine Realisierung des Bebauungsplanes kann sodann nur noch mittels einer Umlegung gemäß §§ 45 BauGB erfolgen.

Zur Mobilisierung von Bauland hat der Stadtrat Schweich beschlossen, gemäß § 176 BauGB ein Baugebot von 5 Jahren zu erlassen.

Eine genaue Abgrenzung des Umlegungsgebietes bleibt dem Umlegungsbeschluss vorbehalten.

## **7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN**

### **Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen**

siehe Kap. 5 in Teil 2 der Begründung (landespfll. Planungsbeitrag)

Mit der nun im Bebauungsplan vorgesehenen Abgrenzung der Wohn- und Mischgebietsflächen sind Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen für die Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung sowie Boden verbunden.

Die in Karte 2 (Landespflege) dargestellten Grünfläche/Parkanlage entlang des Hochwasserdammes wurde zugunsten einer Ausweisung von Bauflächen auf den Bereich der ehemaligen Kläranlage reduziert, da mit dem Bereich „Im Flürchen“ bei hoher Nachfrage die letzten geeigneten Flächen für eine Bebauung im südöstlichen Stadtbereich zur Verfügung stehen. Dies kann auch durch eine Nachverdichtung im bereits eng bebauten Stadtkern nicht ersetzt werden. Auf die Anlage einer Grünfläche/Parkanlage im südlichen, jetzt als Mischgebiet ausgewiesenen Teil des Plangebietes wurde verzichtet, da dieser Bereich wegen der Verlärmung durch die vielbefahrene B 53 und der Lage zwischen dem Zwickel der beiden Hochwasserschutzdämme und einem bereits vorhandenen Gewerbebetrieb nicht für den Aufenthalt attraktiv ist.

Das Grünkonzept setzt stattdessen für den Gesamtbereich „Im Flürchen“–Föhrenbach–Moselvorland den Schwerpunkt grünordnerischer und landespflegerischer Maßnahmen zur Aufwertung der Erholungsfunktion entlang des Baches und im Moselvorland. Wesentliches Element dieser Aufwertung ist die Verlängerung des auf dem Hochwasser-Schutzdamm verlaufenden Weges bis an die Mosel. Die hierzu notwendigen Flächen werden im Moselvorland als öffentliche Grünflächen mit dem Bebauungsplan gesichert. In diesem Bereich ist wie am Föhrenbach die Entwicklung naturnaher Vegetationsbestände vorgesehen, die zusammen mit der besseren Wegeerschließung die Eignung des Moseluferbereiches für die landschaftsbezogene Erholung wesentlich aufwerten. Nicht geeignet ist dieser in den Wintermonaten immer wieder überschwemmte Bereich für die Anlage höherwertiger Freiflächen (Geräte-Spielplätze, gärtnerisch gestaltete Freiflächen), die das ganze Jahr über genutzt werden sollen. Für diese Nutzungen ist die öffentliche Grünfläche im direkten Anschluß an das Baugebiet (Bereich der ehemaligen Kläranlage) vorgesehen.

Gravierende und nicht innerhalb des Plangebietes selbst kompensierbare Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen ergeben sich ebenfalls für den Bodenschutz, da auf dem überbauten und wasserundurchlässig befestigten Flächenanteil alle Funktionen des belebten Bodens verloren gehen. Dieser Funktions-

verlust ist bei jeder baulichen Nutzung und auf jedem bisher nicht bebauten Standort unvermeidbar und könnte nur durch die Entsiegelung befestigter Flächen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Diese stehen jedoch nicht zur Verfügung.

Zum Ausgleich des Bodenverlustes wird daher die bisher intensive Bodennutzung auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und Flächen für landespflegerische Maßnahmen K 1 und K 2 aufgegeben. Die Größe der Ausgleichsflächen übersteigt die zu erwartende Bodenversiegelung um ca. 2.600 m<sup>2</sup>, da auf einem Teil der öffentlichen Grünflächen auch intensivere Nutzungen (Spielplatz, Neubau eines Fußweges, Aufenthaltsfläche) zugelassen werden.

Für die Schutzgüter Wasserhaushalt, Klima und Arten und Biotop verbleiben nach Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Die aus dem Gewässerpflegeplan abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen zur Entwicklung von Föhrenbach und Moselvorland werden im Bebauungsplan umgesetzt. Eine gute Durchgrünung des Baugebietes wird durch die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und die darauf festgesetzten Pflanzgebote erreicht.

## Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Stadtrates erörtert. Hierzu zählen insbesondere:

- landespf. Bestandserfassung
- landespf. Zielvorgaben
- schalltechnische Untersuchung

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden vom Stadtrat nach eingehender Abwägung der Eingriffe gegenüber den Forderungen der Landpflege, der Wasserwirtschaft und Ortsbildgestaltung beschlossen. Dabei wurden die Einschränkungen und Auflagen angesichts der Bedeutung einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als zumutbar erachtet.

Evtl. noch verbleibende Restbeeinträchtigungen sowie sich hieraus ergebende landespflegerische Forderungen wurden vom Stadtrat im Rahmen der Abwägung gegenüber den Erfordernissen zum Ausbau in Hinblick auf den Baulandbedarf zurückgestellt.

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB sind in die Abwägung eingeflossen. **Abwägungsrelevant war hier insbesondere die Frage:**

## Lärmvorsorge

Die Ergebnisse aus der Lärmtechnischen Untersuchung zeigen, daß zur Minderung der hohen Vorbelastung aktive Schallschutzmaßnahmen ausscheiden. (vergl. Gutachten) In der gutachterlichen Stellungnahme werden passive Maßnahmen empfohlen. Es wird hierzu ausgeführt:

Zitat:

Als passiver Lärmschutz sind bauliche Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen) und eine geeignete Grundrißgestaltung zu nennen. Die Berechnung der erforderlichen Schalldämm-Maße von Fenstern und Außenwänden erfolgt nach DIN 41096. Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ liegt um 3 dB(A) über dem in dieser Untersuchung berechneten und dargestellten Pegel im Zeitbereich tags.

Zur Kennzeichnung der Außenlärmpegel wurde eine Karte auf der Grundlage der Gesamtlärmsituation tags erstellt (Karte 6).

### Grundrißgestaltung

Als geeignete Grundrißgestaltung gilt:

- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) sollten zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden.
- weniger schutzbedürftige Räume wie Küchen oder Bäder sollten sich an den lärmbelasteten Seiten befinden.

### Schallschutzfenster

Die Berechnung der erforderlichen Schallschutzfensterklassen erfolgte nach DIN 4109 unter der Annahme folgender Randbedingungen:

- Schalldämm-Maß der Außenwände  $R'_w \geq 52$  dB
- Fensterflächenanteil  $S_{FW} \leq 30$  %
- Grundfläche des Raumes  $S_G \geq 10$  m<sup>2</sup>

In diesen Fällen genügen Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 27197, um im Innern von Aufenthaltsräumen einen ausreichenden Schutz zu gewährleisten. Fenster, die den Konstruktionsmerkmalen der Schallschutzklasse 2 entsprechen, werden heute bereits aufgrund von Anforderungen an den Wärmeschutz<sup>8</sup> bei Neubauten vorgesehen und stellen somit keine wesentlichen Mehrkosten der jeweiligen Bauvorhaben dar.

Weichen die tatsächlichen Maße von den oben angesetzten ab, so können sich andere Schallschutzfensterklassen ergeben.

Im vorgesehenen Nutzungsbereich des Mischgebietes reichen ebenfalls die zuvor genannten Kriterien der Schallschutzklasse 2 für den in der Karte 6 (Anhang) dargestellten Bereich III. Im Bereich IV sind jedoch Maßnahmen, entsprechend der Schallschutzklasse 3 (entsprechend der vorgegebenen Kriterien) erforderlich.

---

<sup>6</sup> DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, November 1989

<sup>7</sup> VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen. August 1987

<sup>8</sup> Wärmeschutzverordnung - Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121)

## **Lüftungseinrichtungen**

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muß der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel nachts ab 50 dB(A) ist nach der VDI 27191 in jeder Wohnung mindestens ein Schlafräum, bzw. zum Schlafen geeigneter Raum mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen, oder zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zum Lüften zugemutet werden (Stoßlüftung).

An allen Gebäuden sind für die Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu empfehlen.

## **Lärm von im Mischgebiet angesiedelten Betrieben**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Gewebeaufsicht, hat unabhängig vom Bebauungsplanverfahren Messungen durchgeführt. Im Ergebnis werden hierzu folgende Aussagen getroffen:

Zitat:

Auf Grund vorliegender Messergebnisse im Rahmen von Nachbarschaftsbeschwerden durch den Verladebetrieb der Firma Stöver kann gesagt werden, dass an dem gewählten Immissionsort die Werte für ein allgemeines Wohngebiet offensichtlich nicht einzuhalten sind. Die Messergebnisse belegen allerdings die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet.

Um Rechtssicherheit für das Plangebiet zu erlangen, vertrete ich daher die Auffassung, den südlichen Bereich der WA-Fläche als Mischgebiet auszuweisen und den Betrieb Stöver in dieses Mischgebiet mit aufzunehmen. Somit stellt dann der gesamte Bereich den Charakter eines Mischgebietes dar. Gleichzeitig sollten dann in dem Planverfahren aber auch immissionsrelevante Festsetzungen, wie z.B. kein Be- und Entladen während der Nachtzeit, für den Betrieb Stöver - allerdings in Absprache - getroffen werden.

Zitat Ende

Dem Vorschlag einer Änderung der Gebietsart kann nicht entsprochen werden, da die städtebauliche Zielsetzung einer Ausweisung zur Errichtung von Einfamilienhäusern entgegen steht. Auch besondere Festsetzungen in Bezug auf den Verladeverkehr sind nicht erforderlich, da vorhandene und zukünftig mögliche Betriebe im Mischgebiet nur in soweit zulässig sind, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Aus Sicht der lärmtechnischen Bewertung sind folgende Ausführungen für die Abwägung von Bedeutung.

In den Ergebnissen v.g. Messung waren jedoch auch Pegelanteile von bis zu 56 dB(A) als Vorbelastung durch den Straßenverkehr enthalten. An Hand der schalltechn. Untersuchung wurde bereits eine Belastung durch Straßenverkehr in dem Umfang nachgewiesen, daß passive Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Diese Schutzmaßnahmen decken die erforderliche Schutzfunktion bereits an den geplanten Wohnhäusern soweit ab, daß keine weiteren passiven Maßnahmen erforderlich werden. Lediglich die Freibereiche werden dann noch von dem zu erwartenden Gewerbelärm der Fa. Stöver belastet. Hierfür wird konstruktiv und ohne weitere Detailberechnung eine Ergänzungsmaßnahme vorgeschla-

gen. Der Freibereich zwischen den entlang der Straße ‚Im Flürchen‘ angeordneten Parkplätzen und der privaten Grundstücken wird mit Überschußmassen der Erschließungsmaßnahmen als Lärmschutzwand ca. 2,50 m hoch modelliert und bepflanzt.

### **sonstige Immissionen – z.B. durch Abgase aus dem Straßenverkehr / Auswirkungen auf das Plangebiet.**

Bezüglich der Abgassituation werden die Bedenken zwar geteilt, jedoch als nicht relevant angesehen. Zwar wirken Abgase auch auf das Baugebiet ein, jedoch bestimmt dies aus topographischen und geologischen Gründen überwiegend die Großwetterlage im Moseltal. Bereits im Luftreinhalteplan Trier-Konz ist ein gewisser ‚Stau‘ vor der Moselkerbe Schweich festzustellen, die weitestgehend vom Trierer Tal beeinflusst wird. In Hinblick auf die Schadstoffeinträge auf die Stadt Schweich selbst und auf das Baugebiet sind u.E. von untergeordneter Bedeutung.

Die in der Erschließungsstraße ‚Im Flürchen‘ zu erwartende Lärmbelastung aus dem Ziel- und Quellverkehr ist in außergewöhnlichem Maß von untergeordneter Bedeutung. So sind bis zur Erreichung der Immissionsrichtwerte bei einer vorgegebenen Geschwindigkeit von  $V_{zul} = 50$  km/h bis zu 320 Kfz/24h erforderlich. Unter Berücksichtigung der tatsächlich möglichen Geschwindigkeit bzw. einer zul. Geschwindigkeit von 30 km/h wird zum Erreichen der Richtwerte eine DTV-Belastung von ca. 2.500 Kfz/24h benötigt. Diese Verkehrsbelastung (täglich) ist allein durch Ziel- und Quellverkehr nicht zu erreichen.

### **Spielbetrieb auf dem Sportplatz**

Die schalltechnische Untersuchung ging nicht grundsätzlich von einer Verlegung des Sonntäglichen Spielbetriebes aus. Vielmehr wurde hier dargelegt, daß der Spielbetrieb, wenn er über 4 Stunden dauert, außerhalb der Ruhezeiten verlegt werden sollte.

Unter der Voraussetzung daß i.d.R. die 1. Und 2. Mannschaft immer am gleichen Sonntag Heim- und / oder Auswärtsspiele haben, die Saison bei Berücksichtigung der Sommer- und Winterpause und Turniere ca. 35 Spieltage aufzeigt, somit ca. 17-18 Spielereignisse vorliegen, die Spieldauer nebst Pausen meist unter 4 Stunden liegt (1. Und 2. Mannschaft), könnte man sogar von ‚seltenen Ereignissen‘ ausgehen.

Aus den Gründen der offen liegenden Problematik, der nicht zu erwartenden Beeinträchtigungen über die Beurteilungskriterien hinaus und vor allem aus wirtschaftlichen Gründen (ca. 18 – 20.000,00 DM zusätzliche Erschließungskosten/Grundstück), halten wir es für entbehrlich die Lärmschutzwand als Schutzmaßnahme zu definieren bzw. umzusetzen.

## 8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	Masse x EP	GP netto DM	GP brutto DM (incl. 16% MWSt.)
1. Öffentliche Verkehrsfläche (einschl. Oberflächenentwäss.)		650.000	754.000
2. Beleuchtung		35.000	40.600
3. öffentl. Grünflächen		449.000	520.840
4. Ausgleichsmaßnahmen		40.300	46.748
5. Schmutzwasser		200.000	232.000
6. Wasserversorgung		200.000	232.000
<b>Summe</b>		rd.	<b><u>1.826.200</u></b>

zuzüglich:

- Grunderwerb
- Baunebenkosten
- Verfahrenskosten der Umlegung

### Kostenangaben:

- Öfftl. Verkehrsfläche (1+2)                      Ing.-Büro John+Partner Wittlich
- Schmutzwasser (5)
- Wasserversorgung (6)
  
- Bepflanzung (3+4)                                  Bielefeld+Gillich Trier

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Stadt Schweich.

## 9.0 FLÄCHENBILANZ

	Σm <sup>2</sup> ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	46.059	100,0

• öffentliche Verkehrsfläche	2.757	6,0
• Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Fußwege)	1.591	3,5
• Öffentliche Grünflächen	14.926	32,4
• Private Grünflächen	2.103	4,6
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz... (öffentl. Anteil)	5.919	12,9
• Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	44	0,1

Netto-Bauflächen	18.719	40,6
– davon Allg. Wohngebiet	14.480	31,4
– davon Mischgebiet	4.239	9,2

Schweich, den .....

.....