

Bebauungsplan der Stadt Schweich „Im Flürchen 2. Änderung“

Begründung

Gemarkung Schweich
Flur 67, 68, 69

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

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

Bielefeld · Gillich · Heckel
Landschaftsarchitekten BDLA
Kaiserstr. 15
54290 Trier

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

Februar 2007

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

| | | |
|------------|---|----------|
| 1.0 | AUFGABENSTELLUNG | 3 |
| 1.1 | Vorbemerkung | 3 |
| 1.2 | Gebietsabgrenzung | 3 |
| 2.0 | PLANUNGSGRUNDLAGEN | 3 |
| 3.0 | DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF | 3 |
| 3.1 | Städtebauliche Zielvorgaben | 3 |
| 3.2 | Topographische Situation | 4 |
| 3.3 | Nutzungseinschränkung durch umweltrelev. Aspekte, lärmtechn. Vorgaben etc. | 4 |
| 3.4 | Nutzungsverteilung | 5 |
| | Flächen für Versorgungsanlagen..... | 6 |
| | Flächen für die Wasserwirtschaft..... | 6 |
| 3.5 | Erschließung..... | 6 |
| 4.0 | UMWELT | 6 |
| 5.0 | VER- UND ENTSORGUNG | 7 |
| 5.1 | Schmutz- und Niederschlagswasser | 7 |
| 5.2 | Wasserversorgung..... | 7 |
| 5.3 | Stromversorgung | 7 |
| 6.0 | EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN | 7 |
| 7.0 | ABWÄGUNG | 8 |
| | Abwägung..... | 8 |
| 8.0 | KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES | 8 |
| 9.0 | FLÄCHENBILANZ | 9 |

1.0 AUFGABENSTELLUNG

1.1 Vorbemerkung

Das Baugebiet „Im Flürchen“ befindet sich seit 2001 in der Realisierung. Wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Ver- und Entsorgung) sind vorhanden und werden kontinuierlich ausgebaut. Der aus dem Jahre 2001 stammende Bebauungsplan „Im Flürchen“ bedarf aufgrund eingetretener Änderungen einer Überarbeitung.

Der im Bereich Flurstück Nr 60/9 zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung befindliche Gewerbebetrieb wurde zum 31.12.2004 aufgegeben. Die im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung erforderlichen Einschränkungen können somit entfallen. Eine Intensivierung der Nutzung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist daher möglich. Teilweise wird die Nutzungsart von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet geändert.

Unter prinzipieller Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen ist der Bebauungsplaninhalt an die neuen Vorgaben anzupassen.

Die Änderung der Nutzungsart wird in der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Schweich berücksichtigt.

Der Rat der Stadt Schweich hat in seiner Sitzung am 26.10.2006 den Aufstellungsbeschuß zur Planänderung gefaßt.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Schweich. Der Geltungsbereich wird durch die Änderung nicht berührt. Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlagen siehe Vorbemerkungen.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Die textlichen Festsetzungen werden im Sinne der Kontinuität, soweit sich aus der Änderung kein Anpassungserfordernis ergibt, übernommen.

Die sonstigen Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes sind durch die Änderung nicht betroffen.

3.2 Topographische Situation

Das Gelände ist nur gering geneigt. Die topographische Situation ist durch ein ergänzendes Aufmaß ermittelt worden. Die Einzelhöhen sowie sich hieraus ableitende Höhenschichtlinien sind der Plandarstellung zu entnehmen.

3.3 Nutzungseinschränkung durch umweltrelev. Aspekte, lärmtechn. Vorgaben etc.

A) Landespflege

Aufgrund der Bestandsbewertung im Umweltbericht ergeben sich keine Vorgaben bzw. Nutzungseinschränkungen.

B) Lärmtechnische Vorgaben

Die im Zusammenhang mit der Ursprungsplanung erstellte lärmtechnische Untersuchung aus dem Jahr 2000, in der die Geräuschimmissionen untersucht wurden, wird im Grundsatz auch für die Änderung als Grundlage verwendet. Die lärmtechnische Untersuchung wurde im Oktober 2006 durch das Ing.-Büro Juhre + Boxleitner, Trier der aktuellen Planfassung bzw. den sich ändernden Nutzungen außerhalb des Plangebietes angepaßt.

Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzustellen:

Zitat:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Immissionen durch den Straßenverkehr dargestellt und bewertet. Die Untersuchung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation gelten die Orientierungswerte der DIN 18005¹. Für Mischgebiete gilt ein Orientierungswert tags von 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A), für Allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A).
- Bei den Berechnungen wurde der 2 m hohe Wall an der B53 berücksichtigt. Durch den Straßenverkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Im ungünstigsten Fall beträgt die Überschreitung an der Allgemeine Wohnbebauung tags 9 dB(A) und nachts 12 dB(A). Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich.
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Wände oder Wälle an der BAB A1/A48 und B 53, wären mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Es werden deshalb passive Maßnahmen an den Gebäuden vorgesehen (Schallschutzfenster, Grundrissgestaltung, etc.). Die maßgeblichen Kennwerte wurden in dieser Untersuchung ermittelt.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehrslärm sind Lärmschutzmaßnahmen am Baugebiet vorzusehen. Für einen aktiven Schutz mit Wänden oder Wällen wäre ein erheblicher Aufwand an der B 53 und der BAB A1/A48 erforderlich. Es werden deshalb passive Maßnahmen an den Gebäuden vorgesehen.

Als passiver Lärmschutz sind bauliche Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen) und eine geeignete Grundrissgestaltung zu benennen. Die Berechnung der

¹ DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau mit Beiblatt 1, Mai 1987

erforderlichen Schalldämm-Maße von Fenstern und Außenwänden erfolgt nach DIN 4109². 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 3 und 4 im Anhang).

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 $R'w \geq 50 \text{ dB}$
- Fensterflächenanteil $SF/W \leq 20 \%$
- Grundfläche des Raumes $SG \geq 10 \text{ m}^2$

In allen Fällen genügen voraussichtlich Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 27193, 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 bei Neubauten vorgesehen.

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

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 (Bereich siehe Karte 2, über 50 dB(A)).

Zitat Ende

3.4 Nutzungsverteilung

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes sowie Teile des Mischgebietes ist die Errichtung freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäuser angestrebt. Die Verdichtung (Verkleinerung der Grundstücke) wird mit der Zentrumsnähe begründet.

² DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, November 1989

³ VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen. August 1987

In dem mit Ziff. 2.1 gekennzeichneten Bereich wird ein Bürogebäude errichtet. Die parallel zum B-Plan erarbeitete Objektplanung hat zur Belichtung des Dachgeschosses mehrere Dachgauben vorgesehen. Im Ergebnis führt dies dazu, dass das Dachgeschoss im Sinne der Definition des § 2 Abs. 4 LBauO als Vollgeschoss zu werten ist. Die Anzahl der zulässigen Geschosse wird daher für diesen Bereich auf maximal drei festgesetzt. Trotz der Festsetzung von 3 Vollgeschossen bleiben die bisherigen absoluten Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhe) unverändert. Das Gebäude ist bereits im Bau. Rechtsgrundlage ist der noch rechtskräftige Bebauungsplan.

Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird generell über Schemaschnitte definiert. Die Regelungen gemäß Nutzungsschablone (maximal zwei bzw. drei Vollgeschosse, GRZ, GFZ,) sind hierbei zu beachten.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt.

Flächen für Versorgungsanlagen

Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Die Darstellung beschränkt sich auf die Bestandsdarstellung.

Flächen für die Wasserwirtschaft

An der bisherigen Konzeption zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden, mit Ausnahme der Verschiebung der der Ableitung von Niederschlagswasser, keine Änderungen vorgenommen.

3.5 Erschließung

Mit der Bebauungsplanänderung sind, mit Ausnahme der zusätzlichen Stichstraße, keine Änderungen der Erschließung ausgelöst. Die Stichstraße ist nicht zur Befahrung mit Müllfahrzeugen ausgelegt. Sie erhält lediglich eine Wendeanlage für PKW. Aus diesem Grund wird an der in der Ursprungsplanung ausgewiesenen Wendeanlage (Durchmesser 18,0 m) ein Standort für Mülltonnen ausgewiesen. Die Mülltonnen sind am Tage der Entleerung hier abzustellen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den B-Plan aufgenommen.

4.0 UMWELT

Die notwendigen Festsetzungen gemäß Umweltbericht sowie die Anforderungen des § 17 LPfIG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten Umweltbericht zum B-Plan.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2 der Begründung).

Die Zuordnungsfestsetzung wird entsprechend ergänzt.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

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.

Die Entwässerung des Baugebietes „Im Flürchen, 2. Änderung“ in Schweich wird an die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen des Baugebietes „Im Flürchen“ angeschlossen. Das heißt, das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Im Flürchen“ angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird über eine Teilsickerleitung in die vorhandene zentrale Rückhaltemulde eingeleitet. Gemäß der Forderung der SGD-Nord, Trier, muss eine Menge von 50 l/m² befestigter Fläche zurückgehalten werden. Auf den privaten Grundstücken kann dies über flache Erdmulden geschehen. Das Wasser der Straßenfläche wird in der zentralen Rückhaltemulde zurückgehalten. Der Überlauf der Rückhaltemulde geht in den Schweicherbach und ist wegen der Hochwassergefahr mit einer Rückstausicherung versehen, die gewährleistet, dass kein Wasser aus dem Gewässer in die Rückhaltemulde zurückfließt. Für extreme Hochwasserereignisse existiert ein Notüberlauf in den vorhandenen Mischwasserkanal. Damit ist gewährleistet, dass das Oberflächenwasser des gesamten Baugebietes weiterhin ablaufen kann.

5.2 Wasserversorgung

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt. Änderungen an den Hausanschlüssen werden im Einvernehmen mit den VG-Werken vollzogen.

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

Die sich aus der Änderung ergebenden Grenzverschiebungen werden auf privatrechtlicher Basis umgesetzt. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7.0 ABWÄGUNG

Die im Sinne des § 1a BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen bzw. durch Maßnahmen gem. Kap. 4.0 ergänzt.

Abwägung

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB sind in die Abwägung in der Sitzung des Ortsgemeinderates eingeflossen. Es wurden folgende abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Immissionen durch den Straßenverkehr dargestellt und bewertet. Die Untersuchung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- > Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation gelten die Orientierungswerte der DIN 180051. Für Mischgebiete gilt ein Orientierungswert tags von 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A), für Allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A).
- > Bei den Berechnungen wurde der 2 m hohe Wall an der B53 berücksichtigt. Durch den Straßenverkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Im ungünstigsten Fall beträgt die Überschreitung an der Allgemeine Wohnbebauung tags 9 dB(A) und nachts 12 dB(A). Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich.
- > Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Wände oder Wälle an der BAB A1/A48 und B 53, wären mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Es werden deshalb passive Maßnahmen an den Gebäuden vorgesehen (Schallschutzfenster, Grundrissgestaltung, etc.).

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich auf privater Basis. Die Erschließungskosten werden durch die Erschließungsträger der Maßnahmen aufgebracht. Für die Durchführung der Gesamtmaßnahme wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

9.0 FLÄCHENBILANZ

| | Σm^2 ca. | $\Sigma\%$ ca. |
|--|------------------|----------------|
| Gesamtfläche | 6.542 | 100,0 |
| • öffentliche Verkehrsfläche | 708 | 10,8 |
| • Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Parkplätze) | 98 | 1,5 |
| • Öffentliche Grünflächen | 1.061 | 16,2 |
| • Private Grünflächen | 711 | 10,9 |
| • Müllsammelstandort | 28 | 0,4 |
| Netto-Bauflächen | 3.936 | 60,2 |
| – davon Allg. Wohngebiet | 1.835 | 28,0 |
| – davon Mischgebiet | 2.101 | 32,2 |

Aufgestellt:

Schweich, den2007

.....
 Stadtbürgermeister