

**Bebauungsplan  
der Stadt Schweich**

**Teilgebiet "Synagoge"**

**Begründung**

**Stolz + Partner  
Stadtplaner SRL • Architekten BDA  
Maarstr. 25  
54292 Trier**

**Tel. 0651/24026**

**Dipl.-Ing. Helmut Ernst  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Mühlenstr. 80  
54296 Trier**

**Tel. 0651/16006**

**Oktober 1993**

1	ALLGEMEINES .....	3
1.1	EINFÜHRUNG .....	3
1.2	TOPOGRAPHISCHE SITUATION .....	3
1.3	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ZIELEN DER STADTENTWICKLUNG .....	3
1.4	BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUSWAHL DES B-PLANGEBIETES .....	3
2	LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG, TEIL I	
	- GRUNDLAGEN UND LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN .....	4
2.1	VORBEMERKUNGEN .....	4
2.2	GRUNDLAGENERMITTLUNG .....	4
2.2.1	LANDESPFLEGERISCHE VORGABEN AUS DEM RAUMORDNUNGSPLAN .....	5
2.2.2	SAMMLUNG DER PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	5
2.2.2.1	ABIOTISCHE FAKTOREN .....	5
2.2.2.1.1	NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG .....	5
2.2.2.1.2	RELIEF / GELÄNDEMORPHOLOGIE .....	6
2.2.2.1.3	GEOLOGIE .....	6
2.2.2.1.4	BODEN .....	6
2.2.2.1.5	WASSERHAUSHALT .....	6
2.2.2.1.6	KLIMA .....	6
2.2.2.2	BIOTISCHE FAKTOREN .....	7
2.2.2.2.1	HEUTIGE POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION (HPNV) .....	7
2.2.2.2.2	REALE VEGETATION, REALE BODENNUTZUNG .....	7
2.2.2.2.3	TIERWELT .....	7
2.2.2.2.4	LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG .....	8
2.2.2.3	SCHUTZKATEGORIEN .....	8
2.2.2.4	ÖKOLOGISCHES WIRKUNGSGEFÜGE .....	8
2.2.2.5	SCHUTZWÜRDIGKEIT, EMPFINDLICHKEIT UND VORBELASTUNGEN DER POTENTIALE .....	8
2.2.2.6	BESONDERE SCHUTZWÜRDIGKEIT VON FLÄCHEN .....	9
2.3	ENTWICKELN LANDESPFLEGERISCHER ZIELVORSTELLUNGEN .....	9
3	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF / STÄDTEBAULICHE KONZEPTION .....	11
3.1	VORBEREITENDE PLANUNGEN .....	11
3.2	NEUORDNUNGSKONZEPTION .....	12
3.2.1	PROBLEMZONE I .....	12
3.2.2	PROBLEMZONE II .....	13
3.2.3	PROBLEMZONE III .....	14
3.3	ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG .....	14
3.4	INNERE ERSCHLIESSUNG .....	14
3.5	VER- UND ENTSORGUNG .....	15
3.6	BEGRÜNDUNG FÜR DIE ABWEICHUNG VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN .....	15
4	LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG, TEIL II	
	GRÜNORDNUNG .....	16
4.1	ERLÄUTERUNGEN DER EINGRIFFE .....	16
4.2	FLÄCHENGEGENÜBERSTELLUNG (VERSIEGELUNG / BODENVERLUST) .....	18
5	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER BODENORDNUNG .....	18
6	KOSTENSCHÄTZUNG .....	19

ANHANG

- Karte Bestand
- Karte Planung

# **1 ALLGEMEINES**

## **1.1 EINFÜHRUNG**

Der Stadtrat der Stadt Schweich hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, für das Plangebiet "Synagoge" einen B-Plan aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich von der Isseler Straße bis zur Bahnhofstraße (K 39), bzw. von der Richtstraße bis zu den Grundstücksgrenzen des Reitergäßchens.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem neu ausgewiesenen Sanierungsgebiet "Synagoge IC".

Der FNP Der Stadt Schweich stellt das Gebiet als Mischbaufläche dar.

### **GRENZE DES PLANGEBIETES:**

Die nördliche Begrenzung liegt an der Bahnhofstr. (K 39). Im Osten bildet die "Richtstr." die Begrenzung. Die südliche Begrenzung wird durch die Isseler Str. (B 53) gebildet. Im Westen reicht der Geltungsbereich des B-Planes bis an die Grundstücke des "Reitergäßchens".

## **1.2 TOPOGRAFISCHE SITUATION**

Das gesamte Plangebiet kann im wesentlichen als ebene Fläche angesehen werden.

## **1.3 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ZIELEN DER STADTENTWICKLUNG**

Der B-Plan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Er entspricht diesbezüglich den Zielen der Stadtentwicklung und den dort gestellten Zielvorgaben der Raumordnung.

## **1.4 BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUSWAHL DES B-PLANGEBIETES**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitestgehend bebautes Teilstück des Ortskerns der Stadt Schweich. Wie den vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahre 1986 zum Sanierungsgebiet zu entnehmen, besteht ein hoher Handlungsbedarf in Hinblick auf die Erschließung des Plangebietes. Auslöser hierfür ist die künftige intensivere Nutzung der in Renovierung befindlichen Synagoge, sowie die intensive Geschäftsnutzung im Bereich der Richtstr.

Darüber hinaus bedarf es der städtebaulichen Ordnung künftiger Nutzungen in diesem Plangebiet.

Aus diesen Gründen wurde die Aufstellung des B-Planes "Synagoge" beschlossen.

## **2 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG, TEIL I - GRUNDLAGEN UND LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN**

### **2.1 VORBEMERKUNGEN**

Der Bebauungsplan selbst ist kein Eingriff im Sinne des Landespflegegesetzes. Als verbindliche Bauleitplanung schafft er jedoch die Rechtsgrundlage für Eingriffe und muß somit - insbesondere nach Ergänzung des Bundesnaturschutzgesetzes nach Maßgabe des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland - für die bei der Umsetzung der Bebauungsplanung notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen Aussagen treffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 4 LPfG RP Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Gemäß § 5 LPfG RP hat, wer in Natur und Landschaft eingreift, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen (Nach Auffassung des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit RP ist bei Kompensationszeiträumen über 30 Jahren grundsätzlich keine Ausgleichbarkeit gegeben). Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Ein Eingriff ist unzulässig, wenn die Beeinträchtigungen nicht ausgeglichen werden können es sei denn, der Eingriff ist im Abwägungsverfahren gegenüber den landespflegerischen Belangen vorrangig. In diesem Falle sind statt des Ausgleichs Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen an einer anderen Stelle zu gewährleisten (Ersatzmaßnahmen).

Vor Zulassung des Eingriffs ist der zuständigen Behörde anhand einer i.d.R. eine Vegetationsperiode umfassenden Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und einer Darstellung der vorgesehenen Veränderungen zur Umweltverträglichkeit darzulegen, daß Beeinträchtigungen soweit als möglich vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch bestimmte Maßnahmen ausgeglichen werden. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in den Flächennutzungsplänen dargestellt und in den Bebauungsplänen festgesetzt.

### **2.2 GRUNDLAGENERMITTLUNG**

Dieser gutachterliche Teil ist Fachbeitrag und unterliegt nicht der Abwägung der Gemeindevertretung.

## **2.2.1 LANDESPFLEGERISCHE VORGABEN AUS DEM RAUMORDNUNGSPLAN**

Der Stadt Schweich sind im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier vom 01.06.1984 als Unterzentrum (UZ) die Schwerpunktfunktionen Erholung (E), Wohnen (W) und Gewerbe (G) zugewiesen. Zudem liegt Schweich u.a. am Rande eines Schwerpunktbereichs weiterer Fremdenverkehrsentwicklung, hat somit neben Angeboten für den infrastrukturintensiven Fremdenverkehr auch andere zentrale Funktionen für die Fremdenverkehrserschließung wahrzunehmen.

Hieran knüpfen sich nachstehende generellen Ziele:

- \* Bauleitplanung und Ortsbildgestaltung haben der Erholungsfunktion in besonderer Weise Rechnung zu tragen.
- \* Beim qualitativen Ausbau allgemeiner Verkehrseinrichtungen ist die weitere Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- \* Bei der Durch- und Fortführung innerstädtischer Sanierungsmaßnahmen steht die Pflege des Ortsbildcharakters sowie die Verbesserung der innerstädtischen Durchgrünung im Vordergrund.
- \* In besiedelten Bereichen sind als Teile von Natur und Landschaft auch begrünte Flächen und deren Bestände in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.
- \* Boden ist zu erhalten, ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu vermeiden. Eine weitere Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- \* Die landespflegerischen und ökologischen Belange bei der Wasserversorgung sind zu beachten; sie beziehen sich vornehmlich auf die Sicherstellung der Grundwasserneubildung sowie die Gewährleistung einer ausreichenden Wassergüte.

Die Bauleitpläne haben sich gem. § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Vorstehende Vorgaben sind somit bindend und einer Abwägung nach § 1(6) BauGB entzogen.

## **2.2.2 SAMMLUNG DER PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.2.2.1 ABIOTISCHE FAKTOREN**

#### **2.2.2.1.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG**

Der Bereich "Synagoge" liegt am Übergang des Trierer Moseltals (250.00) zum Föhrener Kuppenland (251.00) = am Süden der Wittlicher Senke (251).

### **2.2.2.1.2 RELIEF / GELÄNDEMORPHOLOGIE**

Die Wittlicher Senke ist mit ihrer SW-NO-Erstreckung im Grobrelief eine natürliche morphologische Fortsetzung der Trierer Talweitung. Nordwestlich bzw. südöstlich steigen die Randhöhen bis zu 400 m. ü. NN auf und bilden eine klare Begrenzung des Talraums.

Das engere Plangebiet - ist von der Mosel kommend - zwar deutlich erhöht, bildet in sich jedoch nahezu ein Plateau ohne nennenswerte innerer Kleinreliefierung. Höhensprünge bewegen sich im Meterbereich und sind im wesentlichen durch Modellierungen im Zuge früherer Gebäudeerrichtungen bedingt.

### **2.2.2.1.3 GEOLOGIE**

Gemäß Darstellungen der Hochschulumgebungskarte M. 1:100.000 liegt das Plangebiet vollflächig auf sandig-kiesigen fluviatilen Ablagerungen der Unteren Niederterrasse (Quartär).

### **2.2.2.1.4 BODEN**

Prinzipiell stehen im Bereich der Niederterrassen schluffig-lehmige Schwemmböden an, die von einer Tendenz zu rascher Abtrocknung (auch: Austrocknung) geprägt sind. Da das Plangebiet am Rande des historischen Ortsbereichs liegt, sind die Böden durch über ein Jahrhundert dauernde gartenbauliche Nutzung, Umlagerungen und Stoffeinträge (Düngung, "Pflanzenschutz") unterschiedlich überformt. Z.T. sind Strukturdefizite erkennbar, der Stickstoffgehalt ist stellenweise durch Einträge überhöht (Brennesseffuren, Gierschteppiche) eine natürliche Horizontausbildung ist auch auf den in den letzten Jahren nicht mehr aktiv bewirtschafteten Flächenanteilen nicht zu erwarten.

### **2.2.2.1.5 WASSERHAUSHALT**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie seinem näheren Umfeld existieren derzeit keine natürlichen oder künstlichen Oberflächengewässer. Bei lehmig-humoser Bodenauflage ist der sandig-kiesige geologische Untergrund wasserdurchlässig und ein prinzipiell guter Grundwasserleiter. Das Rückhalte- und Speichervermögen des sandig-kiesigen Untergrundes ist gering, die Wasserdurchlässigkeit und Reinigungsleistung der Deckschichten allenfalls mäßig. Vorhandene Grundwasservorkommen sind weder von regionaler noch von überregionaler Bedeutung, der Ruhewasserspiegel mit dem Pegel der Mosel korrespondierend, d.h. oberflächenfern. Dessen ungeachtet sind in der lehmigen Deckschicht im Bereich Schweich jedoch z.T. wasserführende Schichten eingelagert.

### **2.2.2.1.6 KLIMA**

Die Tallagen der Mosel zeichnen sich generell durch besonders mildes Klima aus. Das Klima ist nur 600 -650 mm Jahresniederschlag, einem Jahrestemperaturmittel von knapp 10°C und einer Jahresschwankung von rd. 16,5°C bei über 30 Sommertagen deutlich begünstigt. Die Winde kommen durch den Anschluß ans Trierer Engtal bevorzugt aus südwestlicher

Richtung, eine Umlenkung durch Kleinrelief erfolgt nicht. Durch Austauscharmut bedingte erhöhte Nebelhäufigkeit und sommerliche Schwüle sind für den Schweicher Talraum typisch.

Insbesondere im hochversiegelten und aufgrund enger Bebauung nur erschwert durchlüftbaren alten Ortskern ist mit erhöhten Temperaturen gegenüber den stärker durchgrünter Neubaugebieten zu rechnen. Die Altortbereiche links und rechts der Richtstraße müssen hier als die klimatisch am höchsten belasteten Bereiche der Stadt Schweich gelten.

## **2.2.2.2 BIOTISCHE FAKTOREN**

### **2.2.2.2.1 HEUTIGE POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION (HPNV)**

Die hpnV-Kartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim, weist für den Planbereich einheitlich eine mäßig basenarme Ausbildung des Hainsimsen-(Traubeneichen-)Buchenwaldes (BAb) aus. Diese Angabe ist angesichts des hohen Grades bestehender Überbauungen jedoch zu relativieren.

### **2.2.2.2.2 REALE VEGETATION, REALE BODENNUTZUNG**

Die Zonen entlang Richtstraße, Isseler Straße und Bahnhofstraße sind heute bereits dicht überbaut, die Hauszwischenflächen meist vollflächig versiegelt (Unterkellerungen, Schwarzdecke, Ortbeton, knirsch verlegtes Betonpflaster). Insgesamt stellen diese Flächen einen Anteil von knapp 2/3 des Plangebietes. Die übrigen Flächen unterliegen mehr oder weniger intensiverem gartenbaulichem Nutzungsdruck (Nutzgärten, Grabeland). Im zentralen Bereich haben sich auf weniger genutzten Flächen auch bereits wieder "reifere" Zustände eingestellt. Ungeachtet vorhandener Pflanzungen mit Ziercharakter stellt das verbliebene Gerüst aus Obstbäumen insgesamt ein Mosaik ökologisch durchaus relevanter Großgehölze dar.

### **2.2.2.2.3 TIERWELT**

Detaillierte Erhebungen über die Tierwelt des engeren Untersuchungsraumes liegen nicht vor. Insgesamt ist aufgrund der bereits langjährigen Siedlungsumschlossenheit von einer Verschiebung des Spektrums zu den streßtoleranten Arten auszugehen. Demnach hat sich aufgrund der unterschiedlichen menschlichen Nutzungsgradienten dieses Siedlungsraumes, der über relativ extensiv genutzte alte Hausgartenstrukturen zumindest in westlicher Richtung noch über Jahrzehnte Anschluß an die freie Landschaft besaß, eine gewisse Vielfalt von Arten erhalten. Dies trifft sowohl für bodenlebende Kleintierwelt wie auch für typische Bewohner alter Baumkronen zu.

#### **2.2.2.2.4 LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG**

Das Plangebiet ist bereits seit Jahren siedlungsumschlossen und aus der freien Landschaft ausgeklammert. Vorhandene Garten- und Freiraumstrukturen dienen primär der wohnungsnahen Erholung, die freie Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist stark eingeschränkt. Die Diversität des menschengeschaffenen, von Gartennutzungen unterschiedlicher Intensität geprägten "Landschaftsbildes" ist dennoch hoch.

#### **2.2.2.3 SCHUTZKATEGORIEN**

Förmlich ausgewiesene Schutzgebiete / Schutzzonen nach Naturschutz- oder Wasserrecht bzw. anderweitige Bestände mit besonders erwähnenswertem Schutzstatus sind durch die intensive Überformung durch jahrzehntelange Siedlungsnutzung nicht vorhanden.

#### **2.2.2.4 ÖKOLOGISCHES WIRKUNGSGEFÜGE**

\* Das ökologische Wirkungsgefüge soll einmal erläutern, wie sich die verschiedenen Strukturen des Geländes gegenseitig ergänzen/stören, aber auch darlegen, ob die Flächen wichtige Teil- oder Ergänzungshabitate etwa für Tierartengruppen mit Lebensschwerpunkt außerhalb des eigentlichen Plangebietes darstellen.

Stadtkernlage sowie insbesondere die massive Barrierenwirkung der geschlossenen Überbauung / Versiegelung entlang der Richtstraße im Osten schränken Wanderbewegungen bodengebundener wie weniger mobiler Arten stark ein.

Für Vögel und andere mobile Arten besteht über das Netz gereifter Gärten zumindest nach Westen (noch) eine lockere Verbindung bis in die freie Feldflur.

Dessen ungeachtet muß das Plangebiet - gemessen an den Vernetzungsstrukturen von Biotopelementen der freien Landschaft - als isoliert gelten. Gerade für ein solches "Inselement" ist jedoch eine gewisse Arealmindestgröße von erhöhter Bedeutung.

#### **2.2.2.5 SCHUTZWÜRDIGKEIT, EMPFINDLICHKEIT UND VORBE- LASTUNGEN DER POTENTIALE**

##### Arten- und Biotopschutz:

Insgesamt hat im Schweicher Talraum durch vielfältige Nutzungseinflüsse bereits eine starke Nivellierung der Biotoptypenvielfalt stattgefunden. Dies gilt umsomehr für einen Bereich der Ortskernlage, der bereits über Jahrzehnte von hohem Versiegelungsgrad, Isolation und starkem Nutzerdruck geprägt ist. Empfindliche Arten sind bereits verdrängt, jedoch nehmen die verbliebenen Arten wichtige Restfunktionen wahr, erhalten somit - relativ gesehen - hohe Schutzwürdigkeit.

##### Wasser:

Fehlende Bedeutung für die Wassergewinnung und großer Flurabstand bei jedoch starker Wasserdurchlässigkeit der dünnen Deckschicht bewirken eine allenfalls mittlere Empfindlichkeit des Grundwasserhaushalts.



#### Naturerleben und Erholung:

Landschaftsbezogene Freizeit und Erholung ist aufgrund der Siedlungsumschlossenheit ausgeschlossen. Starke bauliche Verdichtung entlang der Richtstraße sowie zentrale Funktionen der Geschäftsstraßen Schweichs bewirken jedoch einen Bedarf an städtischen Reproduktionsflächen in zugeordneten Zentralbereichen. Die Schutzwürdigkeit der verbliebenen - umfangreicheren Gehölzstrukturen wesentlich mitgeprägten - zusammenhängenden Grünbestandes ist somit hoch.

#### Boden:

Boden ist unabhängig von seiner individuellen Leistungsfähigkeit als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar. Dies gilt umso mehr bei einem von hoher Versiegelungsrate geprägten Umfeld. Aufgrund ihrer starken antropogenen Überprägung bei durchschnittlichen chemischen und physikalischen Eigenschaften und fehlender Erosionsanfälligkeit ist von einer mittleren Empfindlichkeit auszugehen.

#### Klima:

Das Klima des Schweicher Talraums ist insgesamt geprägt von zeitweiliger Schwüle und grundsätzlicher Austauscharmut. Hieraus leitet sich eine generell hohe Schutzwürdigkeit verbliebener Durchlüftungsschneisen und Flächen der Sauerstoffproduktion ab. Die Anlagerung klimatisch ausgleichender Grünstrukturen ist insbesondere zu den großen zusammenhängend vollversiegelten Flächen entlang der Richtstraße unabdingbar.

### **2.2.2.6 BESONDERE SCHUTZWÜRDIGKEIT VON FLÄCHEN**

Innerhalb des Plangebietes ist die Existenz von Flächen, auf denen aus Gründen ihrer Hochwertigkeit oder Schutzwürdigkeit auf Grundlage von § 17(2) 1 b + c eine Nutzungsänderung unterbleiben muß zwar zu verneinen, jedoch sind die verbliebenen Grünflächen aus klimatischen Gründen sowie wegen ihrer Bedeutung als innerstädtischer Regenerations- oder Erholungsraum wegen angrenzender Defizite so hoch, daß etwaige Eingriffe in Klima- und Erholungsfunktion zwangsläufig im unmittelbaren Umfeld kompensiert werden müssen und nicht verlagerbar sind.

### **2.3 ENTWICKELN LANDESPFLEGERISCHER ZIELVORSTELLUNGEN**

- \* Die landespflegerischen Zielvorstellungen treffen Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind.

Wesentliche Zielvorstellungen beziehen sich auf den Erhalt verbliebener umweltrelevanter Grünstrukturen, auf eine Reduzierung zusammenhängender Vollversiegelungen sowie eine bessere Nutzbarkeit für die allgemeine Bevölkerung:

- Erhaltung des prägenden Nußbaums auf Flurstück Nr. 125
- Erhaltung der verbliebenen Obstgehölze als ortsbildrelevanten Elementen mit relativ hohem Biotopwert
- Verzicht auf eine Beseitigung des letzten verbliebenen zusammenhängenden Grünflächenkomplexes in Zuordnung zur alten Ortskernlage aus Gründen von Klima- wie Erholungsfunktion.
- Zumindest punktuelles Aufbrechen geschlossener versiegelter Flächen und Einbringen von Bäumen zur klimatischen Verbesserung und Verbesserung des Ortsbildes
- Reduzierung vorhandener Vollversiegelungen durch Neugestaltung mit wasserdurchlässigen Materialien
- Vermeidung jeglicher Neuversiegelung mit Negativwirkungen auf Klima- und Bodenfunktion
- Reduzierung von widernatürlichen Nährstoffeinträgen und extensiver Bearbeitung vorhandener Nutzgartenstrukturen
- Teilweise Öffnung privater Grünflächen für öffentliche Reproduktionsbedürfnisse

Weitergehende landespflerische Zielvorstellungen lassen sich zwar entwickeln, sind der Ortskernlage und bestehenden Nutzungsprivilegien gegenüber jedoch nicht angemessen.

### **3 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF / STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

#### **3.1 VORBEREITENDE PLANUNGEN**

Aufgrund einer im Jahre 1986 durchgeführten vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet soll der vg. Bereich insgesamt einer Neuordnung zugeführt werden. Als Ergebnis der Voruntersuchung konnten folgende städtebaulich-/strukturelle Problemzonen ermittelt werden:

##### **Bereich Richtstr. 46 - 64**

In diesem Bereich konzentriert sich die notwendige Neuordnung auf Objektsanierung, sowie auf die Aufhebung der vorhandenen Grunddienstbarkeiten und auf die rückwärtige Erschließung der Gebäude Nr. 48 - 54

##### **Bereich um die Synagoge**

In diesem Bereich ist das gesamte Umfeld der zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung in Restaurierung befindlichen Synagoge zu überdenken. Hierbei ist insbesondere die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für das Kulturzentrum "Synagoge" sowie die unmittelbar angrenzende Geschäftsnutzung der Richtstraße zu untersuchen.

Erste Überlegungen zur Anlage zusätzlicher öffentlicher Parkplätze wurden bereits im Jahre 1986 im Zusammenhang mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes diskutiert.

Wie den vorbereitenden Untersuchungen hierzu aus dem Jahre 1986 zum Sanierungsgebiet zu entnehmen, besteht ein hoher Handlungsbedarf in Hinblick auf die Erschließung des Plangebietes, insbesondere in Bezug auf die Anordnung mit zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen. Auslöser hierfür ist die künftige intensivere Nutzung der in Renovierung befindlichen Synagoge, sowie die intensive Geschäftsnutzung im Bereich der Richtstraße.

Insgesamt kann festgestellt werden, daß für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes ein Defizit an öffentlichen Parkplätzen besteht. Insbesondere bei der Anlage der notwendigen Parkplätze für die Synagoge sollte darauf geachtet werden, daß hier eine Doppelnutzung durch Kunden und Besucher der Synagoge gegeben ist.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet wurden alternative Lösungsansätze bezüglich der Lage und Anbindung der notwendigen öffentlichen Stellplätze erarbeitet. Die Vorschläge wurden in mehreren Sitzungen mit der Bürgerschaft in Form einer Anliegerversammlung sowie einer Bürgerbeteiligung und mehreren Sitzungsterminen mit Beschlußfassungsgremien diskutiert. Wie die Voruntersuchung zum Sanierungsgebiet belegt, gibt es im näheren Umfeld des Planbereiches keine Alternativen zur Errichtung von öffentlichen Stellplätzen.

Die Gemeinde Schweich hat bereits durch Ankauf erheblicher Grundstücksflächen gute Voraussetzungen für die Anlage von Parkplätzen geschaffen.

##### **Bereich um den Parkplatz Bahnhofstr.**

Die baulichen Wunden, die durch die Anlegung dieses Parkplatzes entstanden sind, sind bis heute nicht verheilt. Zudem ist die innere Organisation des Parkplatzes nicht optimal. Es sind einige nicht nutzbare Flächen vorhanden.

Insgesamt kann festgestellt werden, daß für den gesamten Bereich des B-Planes ein Defizit an öffentlichen Parkplätzen besteht. Insbesondere bei der Anlage der notwendigen Parkplätze für die Synagoge sollte darauf geachtet werden, daß hier eine Doppelnutzung durch Kunden und Besucher der Synagoge gegeben ist.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet wurden alternative Lösungsansätze bezüglich der Lage und Anbindung der notwendigen öffentlichen Stellplätze erarbeitet. Die Vorschläge wurden in mehreren Sitzungen mit der Bürgerschaft in Form einer Anliegerversammlung sowie einer Bürgerbeteiligung und mehreren Sitzungsterminen mit Beschlußfassungsgremien diskutiert.

Die Planvariante C des Neuordnungskonzeptes wurde als Grundlage für die weitere Bebauungsplanbearbeitung festgelegt. Anregungen aus der Bürgerbeteiligung wurden in der Weiterbearbeitung der Planfassung C berücksichtigt und sind in dem vorliegenden Bebauungsplan enthalten.

Die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen der vorbereitenden Untersuchungen durch den B-Plan sieht wie folgt aus:

### **3.2 NEUORDNUNGSKONZEPTION**

Für den gesamten Planbereich wird Kerngebiet und Mischgebiet ausgewiesen. Die Kerngebietszone erstreckt sich hierbei auf die intensiv gewerblich (Einzelhandel, Dienstleistung) genutzten Straßenabschnitte "Richtstraße" und Isseler Straße".

Aufgrund dieser vorherrschenden Nutzung sowie der teilweise extremen Baudichte wurde diese Ausweisung gewählt.

Gebietsfremde Nutzungen wie z.B. Tankstellen wurden durch Festsetzung ausgeschlossen.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) wurde der Bestand berücksichtigt. Hierbei wurde von den Möglichkeiten des § 17 (9) BauNVO Gebrauch gemacht.

Aufgrund der teilweise bereits hohen Baudichte wurde die Gebäudetiefe relativ eng bemessen. Um dennoch eine aufgelockerte Fassade erzielen zu können, sollten Sonderbauteile wie Balkone und Loggien vortreten können (siehe entspr. textl. Festsetzungen).

Im Verlauf der Richtstraße ist weitestgehend ein einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich der Gebäudehöhe zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich teilweise um "erhaltenswerte" Fassaden. Zur Sicherung dieser, für das Ortsbild von Schweich, wichtigen Straßenabschnitte sind hier zu entspr. Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen.

Ähnliches gilt für die Werbeanlagen. Bei der Beurteilung dieser Frage ist jedoch der gesamte Straßenverlauf (einschl. gegenüberliegende Seite) zu sehen. Um hier zu einem Gesamtbild zu kommen, wird diese Frage in einer eigenen Werbesatzung geregelt.

#### **3.2.1 PROBLEMZONE I**

Im Bereich der Gebäude Richtstr. 48 - 58 wird die bisherige Dienstbarkeit in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt. Nach Eigentumsübertragung wird dieser Bereich ganzflächig (von Haus zu Haus) gestattet.

Das bereits in der Voruntersuchung festgestellte Defizit an Parkplätzen wird durch Abbruch des leerstehenden Gebäudes (neben Haus Nr. 58) teilweise aufgehoben. In dieser Stelle sind 4 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Eine weitere Verbesserung hinsichtlich der

Stellplatzsituation in diesem Bereich wird sich durch die neue Zufahrtsstraße zum Parkplatz Synagoge als rückwärtige Erschließung der Grundstücke in der Richtstr. ergeben.

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung in diesem Bereich sind neben der Kennzeichnung erhaltenswerter Fassaden bzw. Fassadenteile weitere textliche Festsetzungen im B-Plan getroffen

### 3.2.2 PROBLEMZONE II

Die Festsetzungen für diesen Bereich beinhalten in erster Linie die Anordnung der notwendigen Stellplätze der Synagoge bzw. der Geschäftsnutzung in der Richtstraße, die Integration der Freiraumgestaltung der Synagoge sowie die Erschließung der Parkplätze von der Bahnhofstraße bzw. Isseler Straße.

Die Planvariante C des Neuordnungskonzeptes wurde als Grundlage für die weitere Bebauungsplanbearbeitung festgelegt. Anregungen aus der Bürgerbeteiligung wurden in der Weiterbearbeitung der Planfassung C berücksichtigt und sind in dem vorliegenden Bebauungsplan enthalten.

Die An- und Abfahrt der Parkplätze erfolgt von der Bahnhofstraße bzw. vom Parkplatz Isseler Straße her.

Als weitere Erschließungsvariante wurde der Anschluß des Parkplatzes an die Richtstraße diskutiert. Da diese Lösung jedoch erhebliche verkehrstechnische Probleme beinhaltet und darüber hinaus die geplante öffentliche Grünzone im Umfeld der Synagoge durchschneidet, wurde dieser Lösungsansatz nicht weiter verfolgt.

In diesem Bereich werden 56 neue oberirdische Stellplätze geschaffen. Die Anordnung (entsprechend Planvariante C des Neuordnungskonzeptes) wurde so gewählt, daß einerseits ein größtmöglicher Freiraum (Grünraum) im unmittelbaren Umfeld der Eingangssituation zur neugestalteten Synagoge verbleibt, andererseits die Erreichbarkeit der Parkplätze zur Doppelnutzung sowohl für Besucher der Synagoge als auch für Kunden der Geschäfte in der Richtstraße gewährleistet ist.

Die im Umfeld der Synagoge vorgesehene Fläche für Gemeinbedarf wird überwiegend als öffentliche Grünfläche gestaltet.

Die exakte Ausgestaltung wird in einer noch zu erarbeitenden Objektplanung festgelegt.

Die westlich des Planbereiches verlaufende Mauer wird durch diese Planung in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt.

Auf den entlang der Zufahrtsstraße eingetragenen öffentlichen Grünflächen werden überwiegend heimische Laubsträucher gepflanzt.

Zur Minimierung dieses Eingriffes hinsichtlich der Errichtung der neuen Stellplätze wird die gesamte Parkplatzanlage mit nichtversiegelndem Material ausgeführt.

Die Stadt Schweich hat bereits große Flächenanteile in diesem Bereich aufgekauft. Zur Realisierung der Gesamtmaßnahmen sind jedoch weitere Grundstücksteile durch Tausch oder Grunderwerb dem jetzigen Flächen hinzuzufügen.

### **3.2.3 PROBLEMZONE III**

In diesem Bereich geht es in der Hauptsache um die Neuordnung des Parkplatzes Isseler Straße.

Nach Diskussion der Planvarianten wurde der "kleineren Lösung" der Vorzug gegeben. Hierbei wird eine Neuaufteilung und stärkere Begrünung des jetzigen Parkplatzbereiches angestrebt.

Als Ergänzung der Bebauung Isseler Straße 7 - 11 wird für das Flurstück 75/8 eine Bebauungsmöglichkeit in Form eines Doppelhauses als 2-geschossige Bauweise vorgeschlagen.

### **3.3 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung ist durch Anbindung an die Isseler Str., Bahnhofstr. und Richtstr. sichergestellt.

### **3.4 INNERE ERSCHLIESSUNG**

Soweit es sich um die Erschließung bebauter Flächen handelt, übernimmt der B-Plan die vorhandenen Strukturen. Änderungen gegenüber dem vorhand. Erschließungsnetz ergeben sich im nördlichen Bereich Richtstr. (Nr. 48 - 58) durch eine Überleitung vorhand. Dienstbarkeiten in öffentlich gewidmete Verkehrsflächen.

Die wesentlichste Neuerung gegenüber dem Bestand ergibt sich durch die Anbindung des geplanten Parkplatzes im rückwärtigen Bereich der Synagoge.

Die Notwendigkeit dieses Parkplatzes sowie die untersuchten Alternativvorschläge sind in Kap. 3.2.2, Problemzone II beschrieben.

Die Anbindung des Parkplatzes ist sowohl von Norden als auch von Süden her vorgesehen. Bei der nördlichen Anbindung werden bereits vorhand. befestigte Strukturen aufgenommen und weitergeführt. Wie der Bestandskarte des landespflegerischen Planungsbeitrages zu entnehmen, ist bereits eine Befestigung von der Bahnhofstr. bis an die Grundstücksgrenze Flurstück 32/2 vorhanden. Eine Weiterführung über das Flurstück 32/2 zur Anbindung des Parkplatzes bietet sich daher an.

Von Süden erfolgt eine Anbindung des neu geplanten Parkplatzes über die vorhandene Parkplatzanlage Ecke Richtstr./Isseler Str.

In diesem Bereich wurden mehrere Erschließungsvarianten im B-Plan untersucht. Die zunächst vom Stadtrat favorisierte Lösung sah eine Inanspruchnahme der Flurstücke 410/102, 103/1 sowie eine Teilfläche Flurstück 117/2 vor.

Aufgrund der Einbindungen in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie ein hieran sich anschließendes Betroffenenengespräch war erkennbar, daß für diese Lösung kein Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern zu erzielen ist.

Unter Beibehaltung der grundsätzlichen Erschließungskonzeption erfolgt bei der nun favorisierten Lösung der Anschluß des Parkplatzes ausschließlich über stadteigene Flächen bzw. über Flurstück Nr. 75/10. Die Teilinanspruchnahme dieser Fläche erfolgt im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer.

Die Südanbindung des geplanten Parkplatzes ist kurzfristig realisierbar und somit die Umsetzung der Gesamtplanungskonzeption möglich.

Andere Erschließungsalternativen wie sie in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung diskutiert wurden, wurden unter Abwägung der Vor- und Nachteile vom Stadtrat verworfen. Hierzu zählt in erster Linie die Anbindung des Parkplatzes an die Richtstr. Diese Lösung hat gegenüber der vom Rat beschlossenen Erschließungskonzeption erhebliche Nachteile.

- Die Einmündung in die Richtstr. im Bereich der Gebäude Nr. 36/38 sind jede für sich für einen Begegnungsverkehr zu gering bemessen, außerdem ist die Einsicht in die Richtstr. nicht gegeben.
- Bei einer Aufspaltung des Verkehrs würde der Eingangsbereich der neu gestalteten Synagoge (Kulturzentrum) erheblich durch Verkehr gestört.
- Der dem Kulturzentrum unmittelbar zugeordnete parkähnlich gestaltete Grünraum würde durch Individualverkehr durchschnitten.
- Der Anteil der versiegelten Fläche würde sich gegenüber der gbeschlossenen Konzeption erheblich vergrößern.

Aus v.g. Gründen wurde dieser Lösungsansatz der Konzeption nicht weiter verfolgt.

Da die Notwendigkeit der Parkplatzanlage auch von den Widerspruchsführern grundsätzlich nicht in Frage gestellt wurde, beschränkte sich die Diskussion auf die Minimierung des Eingriffs bzw. des Störungsgrades. Wie in den v.g. Ausführungen dargelegt, ist mit der jetzt verfolgten Konzeption der geringstmögliche Eingriff verbunden.

### **3.5 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt. Soweit neue Leitungsführungen (Kanalleitung / Wasserleitung) notwendig werden, werden diese in die öffentlichen Verkehrsflächen integriert.

### **3.6 BEGRÜNDUNG FÜR DIE ABWEICHUNG VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN**

Die Abweichungen von den im landespflegerischen Planungsbeitrag definierten Zielvorstellungen beschränken sich auf die Anordnung des zur Realisierung des Bebauungsplanes notwendigen öffentlichen Parkplatzes.

Wie bereits den vorstehenden Ausführungen zu entnehmen besteht im Plangebiet eine erhebliche Unterdeckung von öffentlichen Stellplätzen. Dieser Bedarf wird durch das neu errichtete Kulturzentrum "Synagoge" sowie durch die unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Planes angrenzende Geschäftsnutzung der Richtstraße ausgelöst.

Wie die Voruntersuchungen zum Sanierungsgebiet belegen, gibt es im näheren Umfeld des Planbereiches keine Alternativen zur Errichtung von öffentlichen Stellplätzen. Die Anordnung sowohl der Parkplatzanlage als auch der Zufahrten wurde so gelegt, daß einerseits eine größtmögliche, öffentlich zugängliche Grünfläche im Umfeld der Synagoge verbleibt, andererseits der Eingriff in den Bestand auf ein Minimum reduziert wird.

## 4 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG, TEIL II – GRÜNORDNUNG

Dieser Teil behandelt nach Darlegung des Planungsträgers über die Notwendigkeit der Abweichung von den Landespflegerischen Zielvorstellungen grundsätzliche Möglichkeiten und Probleme der Kompensation aus fachlicher Sicht und mündet in die nach Abwägung erfolgte Entscheidung der planenden Gemeinde über Art und Umfang vorzunehmender Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz für vorgesehene Eingriffe.

### 4.1 ERLÄUTERUNGEN DER EINGRIFFE

#### Arten- und Biotopschutz:

Ungeachtet einer - zumindest mittel- bis langfristig - deutlichen Erhöhung des Kronenvolumens, kann der spezifische Wert artenreicher Obstgehölze als Habitat durch die Anpflanzung mehrheitlich streßtoleranter Laubgehölze im Parkplatzbereich nicht kompensiert werden. Allerdings ist eine Kompensation vor Ort - oder zumindest an anderer Stelle im Ortskernbereich - aus räumlichen wie insbesondere auch funktionalen Gründen nicht möglich bzw. wenig sinnvoll. Bei Vorrang einer Parkplatznutzung ist der spezielle Wert einer Obstgehölzinsel in Ortskernlage verloren.

Ähnliches gilt für die weitgehende Nivellierung heutiger Vielfalt der Nutzungsstrukturen. Wiewohl der Anteil an öffentlichen/privaten Grünflächen nahezu beibehalten wird, wird die potentielle Artenvielfalt aus floristischer wie faunistischer Sicht deutlich eingeschränkt.

#### Wasser:

Ingesamt bleibt durch teilweises Aufbrechen heutiger Versiegelungen (z.B. Umwandlung von Bau- und Erschließungsflächen in Gemeinbedarfsfläche/Park) sowie die Bindung wesentlicher Stellplatzflächen an 'offene' Bauweisen keine Verschlechterung der Wasserdurchlässigkeit zurück (abflußlose Fläche: alt 13.400 qm / neu 12.880 qm).

Die Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt müssen somit als kompensiert gelten. Gleiches gilt für den Oberflächenwasserhaushalt, da die Belastung der Vorflut nicht steigt.

#### Naturerleben und Erholung:

Mittelfristige Vermehrung des Großgrünvolumens sowie die Öffnung der Grünflächen für den Allgemeingebrauch dienen der geforderten 'Neugestaltung' des Landschaftsbildes in adäquater Form sowie der Deckung des (inner-)städtischen Reproduktionsbedarfs. Es bleibt somit kein Eingriff zurück.

#### Klima:

Gegenüber dem Bestand wird mittelfristig zusätzliches Kronenvolumen geschaffen. Der Anteil versiegelter Flächen bleibt nahezu gleich. Da zudem das zusätzliche Kronenvolumen gezielt den neuversiegelten Flächen zugeordnet wird, ist eine verstärkte Aufheizung nicht zu erwarten. Zumindest in einem Teilbereich heutiger Vollversiegelung (bestehender Parkplatz) wird sogar eine deutliche klimatische Aufwertung durch Rücknahme des Versiegelungsgrades und zusätzliche Überdeckung mit Großgrün erreicht werden. Wenngleich damit