

9 Kfzstelle Forderung
04/96 ✓

Bebauungsplan der Stadt Schweich

Teilgebiet „Synagoge 1. Änderung“

Begründung

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

Tel. 0651/24026

Helmut Ernst
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Mühlenstr. 80
54296 Trier

Tel. 0651/16006

Juni 1995

INHALTSVERZEICHNIS

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	VORBEMERKUNG	4
2.2	AUSGANGSSITUATION	4
2.3	LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN	4
3	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF / STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	5
3.1	ALLGEMEINES	5
3.2	ERSCHLIESSUNG.....	5
3.3	NUTZUNGSVERTEILUNG.....	5
3.4	VER- UND ENTSORGUNG	5
3.5	BEGRÜNDUNG FÜR DIE ABWEICHUNG VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN	6
4	LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG, TEIL II	
-	GRÜNORDNUNG	7
4.1	MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSMINIMIERUNG	7
4.2	GEGENÜBERSTELLUNG GRÜNORDNERISCH RELEVANTER FESTSETZUNGSINHALTE FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH.....	7
4.3	WIRKUNGEN AUF DIE NATURPOTENTIALE	8
4.4	FAZIT	8
5	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER BODENORDNUNG	8
6	KOSTENSCHÄTZUNG	8

1 ALLGEMEINES

1.1 EINFÜHRUNG

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die 1. Änderung einer Teilfläche aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Synagoge“ aus dem Jahre 1993.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Synagoge 1. Änderung“ wird die entspr. Teilfläche des Bebauungsplanes „Synagoge“ aufgehoben.

Der Stadtrat der Stadt Schweich hat in seiner Sitzung am beschlossen, für das im Plan abgegrenzte Gebiet eine Änderung durchzuführen. Der B-Plan erhält die Bezeichnung „Synagoge 1. Änderung“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in dem ausgewiesenen Sanierungsgebiet „Synagoge IC“.

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

GRENZE DES PLANGEBIETES:

Die nördliche Begrenzung verläuft entlang der südl. Flurstücksgrenze Nr. 32/4. Im Osten bildet das Gebäude der ehemaligen Synagoge die Begrenzung. Die südliche Begrenzung verläuft durch die geplante Parkanlage bzw. durch den öffentlichen Parkplatz.

Im Westen reicht der Geltungsbereich des B-Planes bis an die Grundstücke des „Reitergäßchens“. Der exakte Verlauf des Geltungsbereiches ist der Plandarstellung zu entnehmen.

1.2 TOPOGRAPHISCHE 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 BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Bei den im Zusammenhang mit der Realisierung der im rechtskräftigen B-Plan „Synagoge“ ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche sowie des öffentlichen Parkplatzes durchgeführten Grundstücksverhandlungen ergab sich das Erfordernis zur Änderungen des Grenzverlaufes zwischen Flurstück Nr. 32/2 und der Fläche öffentlicher Einrichtungen.

Als weiterer Grund für die gewählte Abgrenzung sind geänderte Nutzungsansprüche an eine Teilfläche Flurstück Nr. 32/2 anzuführen.

Aus diesen Gründen wurde die Aufstellung des B-Planes „Synagoge 1. Änderung“ beschlossen.

2 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG, TEIL I

– GRUNDLAGEN UND LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

2.1 VORBEMERKUNG

Bei dem Bereich für die 1. Änderung handelt es sich um eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Synagoge“ von insgesamt 1610 m². Ausgangssituation ist nicht mehr oder minder unbeeinflusste „Natur“, sondern ein Rechtszustand, der durch einen anderen Rechtszustand abgelöst werden soll. Die betroffenen Flächenelemente (Baufläche, Park, öffentlicher Parkplatz) bleiben im wesentlichen unverändert, werden nur in Flächenanteil und Lage geringfügig untereinander verschoben.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag wird deshalb abgearbeitet als tabellarische Gegenüberstellung vorhandener wie angestrebter Rechtsposition mit anschließender Kurzerläuterung der Auswirkungen auf die Naturpotentiale.

2.2 AUSGANGSSITUATION

Die Ausgangssituation ist charakterisiert durch

- anteilige Baufläche (MI mit GRZ = 0,4 und Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO) mit anteiliger Verpflichtung zur Baumpflanzung / Begrünung unversiegelter Grundstückssanteile
- Anteil an der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ mit anteiliger Verpflichtung zur Baumpflanzung
- Anteil einer öffentlichen Parkplatzanlage mit vollversiegelbarer Fahrgasse / Zufahrt, teilversiegelbaren Stellplätzen und rahmenden Pflanzbeeten mit Bäumen.

2.3 LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

Die landespflegerischen Zielvorstellungen bleiben im Grundsatz gegenüber denen des Bebauungsplans „Synagoge“ unverändert. Sie beziehen sich somit auf ein Erhalten verbliebener bzw. bislang festgesetzter umweltrelevanter Grünstrukturen, auf eine weitere Reduzierung zulässiger Teil- und Vollversiegelungen sowie eine bessere Nutzbarkeit für die Allgemeinbevölkerung.

Das Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen bleibt zu begründen.

3 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF / STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

3.1 ALLGEMEINES

Die sich geänderten Nutzungsansprüche an die überplante Fläche machen eine Überarbeitung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1993 erforderlich.

Die B-Planänderung ist Voraussetzung zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Zusammenhang mit der Realisierung der im rechtskräftigen B-Plan „Synagoge“ ausgewiesenen öffentlichen Einrichtungen im Umfeld der Kulturzentrums „ehem. Synagoge“.

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

- Neuordnung der Abgrenzung zwischen öffentlichen Einrichtungen und Flurstück Nr. 32/2
- Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche im Bereich Flurstück Nr. 32/2.

3.2 ERSCHLIESSUNG

Die grundsätzliche Erschließungskonzeption aus dem B-Plan „Synagoge“ wird auch für den Änderungsbereich unverändert übernommen. Lediglich wird die bisherige Breite der öffentlichen Verkehrsfläche der Anbindung des öffentlichen Parkplatzes an die Bahnhofstraße von bisher 5,50 m auf 4,50 m reduziert.

3.3 NUTZUNGSVERTEILUNG

Der Gesamtbereich wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen.

Aufgrund des Gebietscharakters im rückwärtigen Bereich zwischen Richtstraße und Reitergäßchen sind Nutzungen nach § 6(2)4 bis 8 BauNVO durch Festsetzung ausgeschlossen.

Mit Ausnahme einer geringfügigen Reduzierung der Gemeinbedarfsfläche und der öffentlichen Parkplätze sowie einer zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit im Bereich Flurstück 32/2 ist die Nutzungsverteilung unverändert aus dem B-Plan „Synagoge“ übernommen. Die Gründe für die seinerzeit vorgenommene Ausweisung sowie die damit verbundene Abwägung haben nach wie vor Gültigkeit.

3.4 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.

3.5 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 sowie der im rückwärtigen Bereich der Richtstraße ausgewiesenen überbaubaren Fläche.

Wie bereits den Ausführungen im B-Plan „Synagoge“ 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.

Im übrigen besteht in der Stadt Schweich ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen. Die im Änderungsbereich ausgewiesene zusätzliche Baufläche stellt einen Beitrag zur Bedarfsdeckung dar und trägt dazu bei die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Straße, Kanal) besser auszulasten.

4 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG, TEIL II – GRÜNORDNUNG

Dieser Teil legt die voraussichtlichen Folgen und Wirkungen der Veränderung der Rechtssituation auf die Naturpotentiale offen und trifft Aussagen über ggf. notwendige Maßnahmen zur Kompensation durch Festsetzungsänderung ermöglichter Eingriffe

4.1 MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSMINIMIERUNG

Gegenüber den Alt-Festsetzungen wird die Parkplatzzufahrt in ihrer Breite um 1 m reduziert. Entgegen der ursprünglichen Bauflächenfestsetzung werden Teile der Baufläche als private Grünfläche festgesetzt und damit wirkungsvoll als Fläche ohne Versiegelung / Überbauung gesichert.

4.2 GEGENÜBERSTELLUNG GRÜNORDNERISCH RELEVANTER FESTSETZUNGSINHALTE FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH

Auf der neuen Baufläche von 400 m² (als Private Grünfläche festgesetzte Grundstücksanteile sind nicht anrechenbar) wird trotz einer GRZ = 0,3 als Maß für die Versiegelung mit Nebenanlagen etc. über Textfestsetzung A2 die Kappungsgrenze von 0,8 zugelassen. Dies entspricht einer (Voll-)Versiegelungsmöglichkeit von 400 m² x 0,8 = 320 m² zzgl. 80 m² zu begrünender Fläche.

Gesamtfläche 1610 m²

	B-Plan (alt)	B-Plan (1. Änderung)	Differenz
Baufläche 525 m ² , davon			
– vollversiegelbar	315 m ²	320 m ²	+ 5 m ²
– priv. Grünfläche zzgl. anteilige Bäume aus	210 m ²	380 m ²	+ 170 m ²
– Versiegelung	2 Stck.	2 Stck.	± 0 Stck.
Zufahrt P (vollversiegelt)	300 m ²	260 m ²	- 40 m ²
Stellplätze (teilversiegelt)	145 m ²	100 m ²	- 45 m ²
„Parkanlage“	450 m ²	370 m ²	- 80 m ²
zzgl. anteilige Bäume	1 Stck.	1 Stck.	± 0 Stck.
Pflanzbeete	190 m ²	180 m ²	- 10 m ²
Bäume d. Planzeichen	9 Stck.	9 Stck.	± 0 Stck.

Dies ergibt summiert folgende Veränderung:

– Vollversiegelungen (Zufahrt-P, Überbaubarkeit)	- 35 m ²
– Teilversiegelungen (Stellplätze)	- 45 m ²
– Grünflächen (priv. Grün, „Park“, Pflanzbeete)	+ 80 m ²
– Bäume	± 0 Stck.

Diese vereinfachende Addition ist zulässig, da es sich bei den Grünflächen allesamt um stark anthropogen geprägte Pflanz- und Gartenflächen mit relativ intensivem Pflegeanspruch handelt.

4.3 WIRKUNGEN AUF DIE NATURPOTENTIALE

Arten- und Biotoppotential:

Rücknahme voll- und teilversiegelbarer Flächen und die Vermehrung der Pflanz- und Grünflächen städtischer Prägung stellen eine Verbesserung für das Arten- und Biotoppotential dar.

Wasserhaushalt / Klima:

Die leichte Zunahme unversiegelter Flächen mit Grüncharakter erhöht den Anteil sickerfähiger Flächen und wirkt klimaverbessernd.

Landschaftsbild / Stadtbild:

Im Rahmen des (klein-) städtisch geprägten Umfeldes ist aufgrund des unveränderten Kronenvolumens bei leicht steigendem Grünflächenanteil eine gleichbleibende Stadtbildqualität zu erwarten.

Boden:

Der nominale Entsiegelungseffekt wirkt sich positiv auf den Anteil erhaltbaren belebten Bodens aus.

4.4 FAZIT

Da keine Eingriffe gegenüber der alten Rechtsposition erfolgen, sind keine Kompensationsmaßnahmen über getroffene Festsetzungen hinaus nötig.

5 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER BODENORDNUNG

Im Umfeld der Synagoge besitzt die Stadt Schweich einschl. des Grundstückes für den geplanten Parkplatz große Grundstücksanteile. Darüber hinaus befinden sich die Flächen in privatem Eigentum. Soweit es die Konzeption erlaubt, wird auf vorhandene Flurstücksstruktur Rücksicht genommen. Soweit eine Bodenordnung erforderlich ist, wird diese als freiwillige Umlegung auf privater Basis vollzogen.

6 KOSTENSCHÄTZUNG

Eine Änderung der Kostenschätzung des B-Planes „Synagoge“ ist durch die B-Planänderung nicht ausgelöst. Auf eine erneute Wiedergabe wird daher an dieser Stelle verzichtet.

Die Verteilung der Erschließungskosten erfolgt im Rahmen der geltenden Satzung.

Schweich, den

.....
Porten (Stadtbürgermeister)

1. Änderung Bebauungsplan "Synagoge" der Stadt Schweich
 - Inkrafttreten des Änderungsplanes, § 12 Baugesetzbuch (BauGB) -

