

Bebauungsplan der Stadt Schweich „Synagoge 2. Änderung“

Begründung

Gemarkung Schweich
Flur 64

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

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

September 2006

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.0	AUFGABENSTELLUNG	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Gebietsabgrenzung	3
2.0	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
3.0	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	4
3.1	Städtebauliche Zielvorgaben	4
3.2	Topographische Situation	4
3.3	Nutzungseinschränkung durch umweltrelev. Aspekte, lärmtechn. Vorgaben etc.	5
3.4	Nutzungsverteilung	5
3.5	Erschließung	6
4.0	VER- UND ENTSORGUNG	6
4.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	6
4.2	Wasserversorgung	6
4.3	Stromversorgung	6
5.0	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN	6
6.0	ABWÄGUNG	6
7.0	KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	6
8.0	FLÄCHENBILANZ	7

1.0 AUFGABENSTELLUNG

1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die 2. Änderung einer Teilfläche aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Synagoge“ aus dem Jahre 1993.

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

Der FNP der Stadt Schweich stellt das Gebiet als gemischte Baufläche dar.

Nach Abbruch des s.g. „Rengershauses“ im Jahre 2005 waren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1993 nicht mehr umsetzbar. Der Gesamtbereich im Umfeld der Synagoge ist neu zu ordnen.

Der Rat der Stadt Schweich hat in seiner Sitzung am 31.08.2006 den Aufstellungsbeschluß zur Planänderung gefaßt. Unter prinzipieller Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen ist der Bebauungsplaninhalt an die neuen Vorgaben anzupassen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Synagoge 2. Änderung“ wird die entspr. Teilfläche des Bebauungsplanes „Synagoge“ und Synagoge 1. Änderung“ aufgehoben. Die 2. Änderung ist Bestandteil der Gesamtplanung.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Schweich

Der Geltungsbereich der Ursprungsplanung wird durch die Änderung nicht berührt bzw. nicht überschritten.

Flur: 64

Flurstücksnummern: 121/1, 122/1, 124, 126/3, 126/4, 126/5 tlw., 129.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Für den von der Änderung betroffenen Teilbereich wurden im Zeitraum 2001 bis 2006 mehrere Varianten untersucht und in mehreren Diskussionsrunden der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Einbezogen in diesen Zielfindungsprozeß waren auch Planungsvarianten von Investorensseite.

Das Ergebnis der am 26.04.2006 durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung war Grundlage für die jetzige Bebauungsplanausgestaltung. Im Einzelnen wurden hier folgende städtebaulichen Ziele definiert:

1. Freistellen der Synagoge = Sichtachse Richtstraße/Synagoge
2. Parkplätze ggfs. multifunktionale Fläche zur Richtstraße
3. Aufwertung der Raumkanten bestehender Gebäude durch Öffnen zum Platz
4. räumlicher Abschluß (Funktion „Platzbelebung“) in transparenter Form ggfs. unter Einbeziehung vorh. Gebäude
5. Außengastronomie
6. große öffentliche Grünfläche

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG / WASSERWIRTSCHAFT

Dieser Bebauungsplan hat zu berücksichtigen, dass die zulässige Gesamtversiegelung auf dem Grundstück nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan, entsprechend der festgesetzten Nutzung (Kerngebiet), bei einer GRZ von 1,0 liegen würde.

Mit der Änderung der Bebauung werden im Sinne der Umweltvorsorge berücksichtigt, dass durch bereits realisierte und in der Änderung festgesetzten öffentlichen Grünflächen der ursprünglich mögliche Versiegelungsgrad erheblich gemindert wird. So dass durch die Festsetzungen des vorliegenden B-Plans keine zusätzlichen kompensationsbedürftigen Eingriffe ins Schutzgut Boden verursacht werden.

Aktuell besitzt das Gelände für keines der Umwelt-Schutzgüter eine erhebliche Bedeutung. Mit dem Vorhaben sind keine Verschlechterungen des Umweltzustandes oder des Stadtbildes zu erwarten, da sich die Neubebauung an der umgebenden Wohnsiedlung mit ihren den Straßenraum prägenden Vorgärten orientiert. Die zulässige Versiegelung von der Fläche entspricht dem aktuellen Bestand und bleibt deutlich unter dem bisher zulässigen Wert von 100%. Es sind weder vom geplanten Neubauvorhaben ausgehende erhebliche Emissionen, noch auf dieses einwirkende Immissionen aus der Umgebung zu erwarten. Auf die Erarbeitung eines eigenständigen Umweltberichtes bzw. landespflegerischen Planungsbeitrag kann daher verzichtet werden.

Niederschlagswasser wird über den bestehenden Regenwasserkanal abgeführt.

Die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen im Bereich der „multifunktionalen Fläche“ dient als der räumlichen Gliederung der Platzfläche.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Zielvorgaben

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

- Allgemein zulässige Nutzungen
- zeitlich befristete Nutzungen
- Außengastronomie, Biergarten
- Gebäudehöhen
- Anforderungen des unmittelbar angrenzenden Kulturdenkmals (Synagoge)
- Nachweis zur Bedarfsdeckung erforderlicher Stellplätze für Dauerparker und Kundenparkplätze

3.2 Topographische Situation

Das Gelände ist nur gering geneigt. Die topographische Situation ist durch ein ergänzendes Aufmaß ermittelt worden. Die Einzelhöhen 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

Es wird auf die Lärmschutzuntersuchung der Verbandsgemeinde entlang der Landesstraße verwiesen.

Hieraus kann abgeleitet werden, daß die Gebäude unmittelbar entlang der L 141 passive Maßnahmen in Form von Fenstern der Schallschutzklasse 3 benötigen. Entsprechende Festsetzungen für Aufenthaltsräume sind im B-Plan festgesetzt.

3.4 Nutzungsverteilung

Für den Änderungsbereich wird anlaog der bisherigen Planfassung Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Der Planbereich wird in die 5 Nutzungsbereiche gegliedert. Die zulässigen Nutzungsarten werden wie folgt festgesetzt:

Bereich Ziff. 1 und 1.1 Nutzungen gem. § 7(2)1, 2, 3, 4 und 7 BauNVO

- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1(5) BauNVO unzulässig.
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wohnungen gem. § 7(2)7 BauNVO sind im Bereich ab dem 1. Obergeschoß allgemein zulässig.

Bereich Ziff. 2

- der Bereich Ziff. 2 dient gem. § 12 BauNVO der Unterbringung offener Stellplätze für Kurzzeitparker incl. Zufahrten.
- der Bereich Ziff. 2 dient darüber hinaus Einzelhandels- und Schankbetrieben sofern es sich um zeitlich befristete Nutzungen handelt, die in Zusammenhang mit der Kultureinrichtung „Synagoge“, mit einem Wochenmarkt, Antik- und Flohmärkten, oder vergleichbarer Aktionen stehen und Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Bereich Ziff. 3 dient unmittelbar angrenzenden Einrichtungen und Betrieben als Außengastronomie, Biergarten, Spielflächen o.ä.

Bereich Ziff. 4 dient als öffentliche Zuwegung, Rettungsweg und Anlieferung angrenzender Nutzungen

Bereich Ziff. 5 umfaßt die Kultureinrichtung „Synagoge“

Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird generell über einen Schemaschnitt definiert.

3.5 Erschließung

Mit der Bebauungsplanänderung sind, mit Ausnahme der zusätzlichen Parkplätze, keine Änderungen der Erschließung ausgelöst. Aus Gründen der Verkehrssicherung werden die Ein- und Ausfahrtbereich unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse im B-Plan festgesetzt.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz sichergestellt. Zur Entlastung der Kanalisation ist durch Festsetzung die teilweise Versickerung des Niederschlagswassers sichergestellt.

4.2 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.

4.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

6.0 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 / keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

7.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Sanierungsmitteln sowie in Kombination mit private Baumaßnahmen.
Für die Durchführung der Gesamtmaßnahme wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

8.0 FLÄCHENBILANZ

	Σm^2 ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	4.477	100,0
• Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	203	4,5
• Öffentliche Grünflächen	984	22,0
Netto-Bauflächen	3.290	73,5

Aufgestellt:

Schweich, den2006

.....
Stadtbürgermeister