

**Bebauungsplan der Stadt Schweich
Teilgebiet „Schlimmfuhr 3. Änd. / Erw.“ Teilbereich A**

**Begründung
(städtebaul. Teil)**

Stadt Schweich

Gemarkung:

Issel Flur: 4, 5 und 6

Schweich Flur 70 und 74

Stolz + Kintzinger
Stadtplaner / Architekten
Maarstr. 25 - 27
54292 Trier

Tel. 0651 / 24026

Juni 2006

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Allgemeines	3
1.1	Einführung	3
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB	3
1.2	Grenze des Plangebietes	4
2.0	Planungsgrundlagen	4
3.0	Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	5
3.1	Städtebauliche Konzeption	5
3.1.1	Allgemeines	5
3.1.2	Städtebauliche Zielvorgaben	5
3.1.3	Topographische Situation	6
3.1.4	Nutzungseinschränkung	6
3.1.5	Nutzungsverteilung	6
	Mischgebiet und Sondergebiet	7
	Öffentliche Grünflächen als Randpflanzung sowie innere Durchgrünung	8
	Flächen für Versorgungsanlagen	8
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
	Flächen für Wasserwirtschaft	9
3.1.6	Erschließung	9
	Äußere Erschließung	9
	Innere Erschließung	9
3.1.7	Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
	Nutzungsverteilung	10
	Äußere Gestaltung	10
	Rechtsgrundlagen	10
4.0	Ver- und Entsorgung	11
4.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	11
4.2	Wasserversorgung	11
4.3	Stromversorgung	11
5.0	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen	11
6.0	Abwägung einschl. Begründung der Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	12
	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	12
	Abwägung	12
7.0	Landespflegerischer Planungsbeitrag (siehe Teil 2)	14
8.0	Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes	15
9.0	Flächenbilanz	16

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

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

1.1 EINFÜHRUNG

Mit dem Bebauungsplan „Schlimmfuhren 3. Änd. / Erw.“ werden die bisher eigenständigen Bebauungspläne „Schlimmfuhr 1. Änderung“ und „In den Schlimmfuhren Teil II“ sowie „In den Schlimmfuhren 2. Änderung“ zu einem Gesamtplan zusammengefaßt. Hierbei werden die bisher ungenutzten Teilflächen südlich des Sondergebietes einbezogen und hiermit die einseitige Bebauung dieser Planstraße aufgehoben.

Weiterhin wird aus Gründen der Lärmvorsorge die Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung der zentralen Sportanlage in den Geltungsbereich einbezogen.

Im wirksamen FNP der VG Schweich ist der überplante Bereich als „gemischte Baufläche“ (M), „gewerbliche Bauflächen“ (G), „Sondergebiet“ (S) und „Gemeinbedarf“ ausgewiesen.

Für den Bereich „Schlimmfuhr“ wurde erstmals im Jahre 1992 ein Bebauungsplan erarbeitet. Die Aufstellung diente seinerzeit in erster Linie der Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben mit hoher Kundenfrequenz aus dem Stadtgebiet.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden im Rahmen der Sanierung von Teilen des Stadtkerns verstärkt Bemühungen unternommen den Bereich „Brückenstraße“ und „Richtstraße“ als die traditionelle Achse (Einkaufen, Gastronomie, Kultur) in ihrer Funktion zu stärken.

In Konsequenz dieser städtebaulichen Leitlinie, zunächst den historischen Kern zu stärken, wurde im Bebauungsplan „Schlimmfuhr“ die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung eingeschränkt bzw. teilweise ganz ausgeschlossen.

Die 1998 beschlossene 1. Änderung für den Bereich „Schlimmfuhr“ hatte mehrere Zielsetzungen zum Inhalt.

1. Die vor 1998 aufgrund von Ausnahmegenehmigungen entstandene Einzelhandelsnutzung zu legalisieren und eine Möglichkeit zur Erweiterung einzuräumen.
2. Handwerksbetrieben zuzuordnende Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen
3. unkontrollierte Ausdehnung von Einzelhandelsnutzung durch Beibehaltung restriktiver Festsetzungen in Bezug auf Einzelhandelsnutzung

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung für den Bereich „Schlimmfuhr 1. Änderung“ bestand mehrheitlich noch die Auffassung, daß trotz „integrierter Lage“ Einschränkungen im Bereich Einzelhandelsnutzung erforderlich sind.

Diese Zielsetzung hat sich als nicht tragfähig erwiesen und widerspricht aktuellen Erkenntnissen, nicht zuletzt aufgrund der Ergebnisse aus dem sog. BBE-Gutachten.

Das es sich bei dem Bereich „Schlimmfuhr“ um einen sog. „integrierten Bereich“ handelt, war bereits im Zusammenhang mit der Verlagerung des „Aldi“ positiv bewertet.

Dem Bebauungsplan „Schlimmfuhr“ vorausgegangen war der Bebauungsplan „In den Pöhlengärten“ aus dem Jahre 1984. Dieser Bereich wurde insbesondere im Verlauf der „Bernhard-Becker-Straße“ mehrfach geändert. Zuletzt 1997. In Folge des Bebauungsplanes „In den Pöhlengärten“ entstanden Einrichtungen wie

- Brunnenzentrum
- Ärztehaus
- Mebauzentrum
- Verlagerung Aldi in den Bereich Schlammfuhr

Dies alles war Folge eines Siedlungsdrucks der im traditionellen Kernbereich nicht befriedigt werden konnte. Die in der Ursprungsplanung „Schlammfuhr“ 1992 festgesetzte ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen führte im Ergebnis zu einer sich ständig verändernden Kundenorientierung.

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

Aktuelle städtebauliche Entwicklungstendenzen im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes „Ermesgraben“ zwingen dazu die bisherigen städtebaulichen Leitlinie zu überdenken und die teilweisen widersprüchlichen Zielvorstellungen aufzulösen. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund aktuellster Genehmigungen im Wege der Ausnahmeregelung.

Die Stadt Schweich hat als Unterzentrum lt. Regionalem Raumordnungsplan die besonderen Funktionen „Erholung“, „Wohnen“ und „Gewerbe“. Im RROP wird hierzu weiter ausgeführt: „Der langfristigen Sicherung der Funktionfähigkeit zentraler Orte, insbesondere der mittleren und unteren Ebene kommt gerade in ländlichen Regionen besondere Bedeutung zu. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung flächendeckender und wohnstandortnaher Versorgungssysteme. Angesichts der für die Region Trier zu erwartenden demographischen Entwicklung erfordert dieser Aspekt künftig noch verstärkte Beachtung.“

Eine, diesen Vorgaben entsprechende, bedarfsgerechte Bevorratung zentrumsnaher Flächen zur Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Dienstleistern ist zur Zeit nur bedingt möglich. Hinzu kommt eine notwendige Betriebsverlagerung eines Großhandelsbetriebes. Das bestehende Gewerbe- und Mischgebiet sowie Sondergebiet ist bereits erschlossen und weitestgehend bebaut. Die Stadt Schweich möchte durch die geplante Erweiterung der gewerblichen Nutzung Vorsorge für die weitere gemeindliche Entwicklung treffen. Entsprechend der sich bereits entwickelten und angestrebten Nutzung wird der Bereich des „Mischgebietes“ (MI) in „Gewerbegebiet“ (GE) umgewandelt.

Die Gemeinde ist gehalten gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen. Die Abweichungen gegenüber der bisherigen FNP-Darstellung werden in der laufenden Fortschreibung des FNP berücksichtigt. Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung.

Der Aufstellungsbeschuß erfolgte 2001 mit dem Ziel zur weiteren Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich Schlammfuhren. Die Abgrenzung wurde mehrfach geändert und dem jeweiligen Planungsstand angepaßt. Dies resultiert aus den Anforderungen der äußeren Erschließung sowie der zentralen Sportanlage. Mit Beschluß vom 11.05.2006 wurde der Bebauungsplan in die Teilflächen A und B aufgeteilt. Die Teilfläche B beinhaltet öffentliche Verkehrsflächen der äußeren Erschließung. Da die Frage der Verkehrsführung weiterer Untersuchungen bzw. Gespräche mit dem Baulastträger bedarf, wird der Teilbereich B zu einem späteren Zeitpunkt zur Rechtskraft geführt.

Da mit den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten vor der Änderung des BauGB zum 20.07.2004 begonnen wurde, wird das Verfahren nach den bisherigen Vorschriften durchgeführt (§ 244(2) BauGB. Das Verfahren wird vor dem 20.07.2006 beendet sein.

Eine Verpflichtung zum Umweltbericht nach EAG-Bau (BauGB 2004) besteht nicht, da der formelle Aufstellungsbeschluß vor dem 20.07.2004 liegt und ein Abschluß des Verfahrens vor dem 20.07.2006 vorhersehbar ist (angestrebt wird). Die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes nach der Baurechtsnovelle 2001 entfällt ebenfalls, da der notwendige Schwellwert von 20.000 m² zusätzlich bebaubarer Fläche für eine verpflichtende Umweltverträglichkeitsvorprüfung unterschritten wird. Der Erweiterungsbereich gegenüber bereits bestehenden Bebauungsplänen / erteilten Einzelbaugenehmigungen bzw. in Ergänzung zu dem nach §34 BauGB einzuordnenden Areal für den neuen Sportplatz (u.a. Kampfbahn Typ C) beträgt weit unter 20.000 m².

Das Plangebiet umfaßt auch die planfestgestellten Flächen zur Anlage des Gewässers „Ermesgraben“. Die Darstellung erfolgt hierbei als nachrichtliche Übernahme.

1.2 GRENZE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Schweich, Issel, Flur 4, 5 und 6 und Schweich, Flur 70 und 74.

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Issel, Flur 4

Flurstücksnummern: 193/3, 193/4, 195/4, 195/5, 196/8, 196/9

Issel, Flur 5

Flurstücksnummern: 1 tlw., 2 tlw., 41/9 tlw..

Issel, Flur 6

Flurstücksnummern: 1/2. (Weg), 1/3, 1/4, 2/8, 2/10, 2/11, 2/12, 4/13, 4/14, 4/15, 8/15, 8/18, 8/19, 8/20, 10/7, 10/8, 10/10, 10/11, 11/1, 11/2, 12/4, 12/5, 13/4, 13/6, 13/7, 14/4, 14/6, 14/7, 15/4, 15/6, 15/7, 16/4, 16/6, 16/7, 17/4, 17/6, 17/7, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 29/3, 29/4, 30/1, 30/2, 31/1, 31/2, 32/2, 32/1, 33/1, 33/2, 34/1, 34/2, 34/3, 36/2, 36/3, 38/3, 38/4, 40/5, 40/6, 42/7 (Graben/Weg), 47, 48, 49, 50/3, 50/4, 52, 56/2, 56/3, 59/4 (Weg), 61/2, 63/2, 69/3, 74/3, 76/3, 78/3, 79/1, 317/14.

Sweich, Flur 70

Flurstücksnummern: 327/1, 327/5, 327/7, 327/8, 327/11, 327/12, 327/13, 327/14, 327/15.

Sweich, Flur 74

Flurstücksnummern: 308/1, 308/5, 308/6, 308/8, 308/10, 316/3, 316/6, 316/9, 320/1, 320/3, 320/5, 322/3, 322/5, 322/6, 322/9, 325/1378/6, 378/41 tlw., 378/47, 378/48, 378/28, 378/30, 378/41, 378/42, 378/49 (in dem Schlimmführen), 378/52, 378/56, 378/58, 378/60, 378/62, 378/64, 378/71, 378/73, 378/75, 378/78, 378/80, 378/81, 378/82, 378/83, 378/87, 378/88, 378/89, 378/90, 407 (Weg). 408/2 tlw. (Dietrich-Bonhoefer-Str.), 409/3, 409/4

Der exakte Verlauf des Geltungsbereiches ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- Ausweisung im wirksamen FNP
- landespflegerischer Planungsbeitrag, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Flächenvorgaben zur Umsiedlung einer zentralen Sportanlage
- lärmtechnische Untersuchung

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 KONZEPTION

3.1.1 Allgemeines

Anlaß der Planaufstellung ist die Zusammenfassung mehrerer Einzelpläne zu einem Gesamtplan und Abgleichen der Nutzungsarten und Festsetzungen auf die Erfordernisse des gesamten Umfeldes bei gleichzeitiger Ausdehnung auf bisher ungenutzte Teilflächen im Sinne der allg. Vorsorge im Rahmen der besonderen Funktionszuweisung als Unterzentrum.

Die für die Abgrenzung des Plangebietes maßgeblichen Aspekte waren:

- Abgrenzung bestehender B-Pläne
- Erfordernisse im Zusammenhang mit der Errichtung der zentralen Sportanlage

3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

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

- Gliederung des Baugebietes nach Nutzungsarten und Aussagen bezügl. der zulässigen Nutzung.
- Einbindung in die umgebende Landschaft
- Optische Abschirmung
- Bauverbotszonen der B53
- Berücksichtigung ökologischer und wasserwirtschaftlicher Belange;
- Berücksichtigung der Erfordernisse in lärmtechnischer Hinsicht
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie der Untersuchung zur Ver- und Entsorgung vorab festgestellt.

Die vorliegenden Untersuchungen kommen insgesamt zu dem Ergebnis, daß der zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

3.1.3 Topographische Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände mit leichtem Gefälle zur B53. Die konkrete Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan mittels Einzelhöhen dokumentiert. Aufgrund des geringen Gefälles, wurde auf die Darstellung von Höhenschichtlinien verzichtet.

3.1.4 Nutzungseinschränkung

3.1.4.1 Lärmvorsorge

Es sind die aus der lärmtechnischen Untersuchung sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Forderung Wohnnutzung nur als Betriebs zugehöriges Wohnen zu gestatten und in der Folge die vorhandenen Mischgebietsflächen in „eingeschränktes Gewerbegebiet“ umzuwandeln. Die Einschränkung bezieht sich hierbei auf die zulässigen Lärmkontingente. Diese berücksichtigen die Anforderungen die sich aus der unmittelbar gegenüberliegenden Wohnbebauung ergeben. Die Frage der Einhaltung von Orientierungswerten für z.B. betriebszugehörige Wohnungen wird im Rahmen der Abwägung behandelt. Hierbei ist die derzeitige Vorbelastung des Geländes sowie vergleichbarer bestehender Bebauung und das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausreichend zu berücksichtigen. (vergl. Ausf. 3.1.5)

Die Ergebnisse der Berechnungen sind in Form von Lärmkarten im Anhang zum Gutachten dargestellt. Für die gewerblich genutzten Parzellen wurde Kontingente ermittelt, dabei wurde eine akustisch optimale Verteilung gewählt (Kennwerte und Lage der Flächen siehe Karte 1 und 2 im Lärmgutachten). Die Flächen in der Nähe der schutzbedürftigen Bebauung erhalten ein niedrigeres Kontingent, die weiter entfernt gelegenen Flächen ein höheres. Im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit der Schule, bei der eine Nachtnutzung ausgeschlossen werden kann, wäre auf der Fläche 2 eine deutlich höhere Auslastung möglich, als hier angegeben.

In der Betrachtung der bereits vorhandenen Gewerbebetrieb ist auch unter Berücksichtigung der Nachtanlieferung (Fa. Lidl) nicht von einer Überschreitung der beabsichtigten Festsetzungen auszugehen. Die Fa. Lidl beispielsweise nutzt die Möglichkeit der TA-Lärm den sog. Nachtzeitraum um eine Stunde von 2200 bis 0600 auf 2100 bis 0500 zu verschieben. Hieraus resultiert, dass die sporadische Anlieferung kurz vor 0600 Uhr nicht mehr im Nachtzeitraum sondern bereits im Tagzeitraum erfolgt. Eine Überschreitung der engen Nachtzeitraumkontingente ist demnach nicht zutreffend.

Darüber hinaus erfahren die bereits vorhandenen Betriebe und Grundstücke durch die neuen Festsetzungen keine Einschränkungen ihrer bereits heute zulässigen Emissionen.

Die Karten 3 und 4 (Lärmgutachten) zeigen die Situation durch den Straßenverkehrslärm. Im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes werden die Orientierungswerte deutlich überschritten, so dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. In Frage kommen passive Maßnahmen an den Gebäuden, wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen (an schutzbedürftigen Räumen). Im Hinblick auf eine intensive Nutzung der Gewerbefläche 7 in den Nachtstunden (Anlieferung durch Lkw), ist auch mit einer erhöhten Belastung durch die Zufahrtstraße zu rechnen, die als öffentlicher Straßenraum definiert ist. Deshalb sollten auch passive Maßnahmen im Umfeld der Fläche 7 vorgesehen werden (Bereich nachts über 50 dB(A) laut Karte 2).

3.1.4.2 Einzelhandelsnutzung

Aufgrund der Erkenntnisse aus Voruntersuchungen ist es notwendig, daß in den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes für den s.g. „Entwicklungsbereich“, südlich des Sondergebietes, Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt werden. Denkbar ist hiernach lediglich eine Einzelhandelsnutzung in Verbindung mit der Führung eines Handwerksbetriebes, welche in Bezug auf das Raumangebot und den Umsatz eine untergeordnete Bedeutung einnimmt sowie nicht innenstadtrelevante Sortimente (weitere Ausführungen hierzu s. Kap. 3.1.5)

Weitere Vorbelastungen bestehen für den Planbereich nicht.

3.1.5 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich wird als „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und „Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 BauNVO sowie Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Für den Bereich des Plangebietes erfolgt eine nutzungsspezifische Aufteilung in mehrere Teilbereiche. Die hier jeweils zulässigen Nutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Die Kennzeichnung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ resultiert aus den Vorgaben der lärmtechnischen Untersuchung bzw. den Anforderungen die sich aus dem nördlich angrenzenden „allgemeinen Wohngebiet“ Pöhlengärten ergeben.

Die Anordnung eines Mischgebietes als Puffer zum „allgemeinen Wohngebiet“ z.B. südöstlich des jetzigen WA-Gebietes „Pöhlengärten“ ist aus schalltechnischen Überlegungen (Vorbelastung durch die zentrale Sportanlage) nicht möglich.

Die im „Mischgebiet“ allgemein zulässige Wohnnutzung wäre nur mit weitgehenden Auflagen zum passiven Schallschutz möglich und würde sich auf die Lärmkontingente der angrenzenden Sportanlage negativ auswirken.

Aufgrund der lärmtechnischen Untersuchungen alternativer Lösungsansätze wurde die jetzige Nutzungsverteilung festgelegt. Die jetzige Lösung berücksichtigt am besten die unterschiedlichen Zielsetzungen bezüglich der vorhandenen Wohnnutzung bei gleichzeitiger Anordnung gewerblicher Nutzungen.

Die festgesetzten maximal zulässigen Lärmpegel berücksichtigen sowohl die Erfordernisse einer gewerblichen Entwicklung wie auch die der Wohnnutzung. Um die Wohnnutzung herum wird sich, aufgrund der jetzigen Festsetzungen, ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ entwickeln. Dies ohne die für die sportliche Nutzung nachteilige Wirkung eines „Mischgebietes“ aufgrund der hierbei zulässigen Wohnnutzung.

Die geforderte Optimierung ist durch die v.g. Untersuchung alternativer Ansätze erfüllt.

Weitere Ausführungen hierzu siehe Kap. Lärmtechnische Untersuchung.

Das Nutzungskonzept gliedert sich in die Bereiche

1. Gewerbegebiet Ziff. 1 Bereich zugehörig zur s.g. „Kernzone“
2. Gewerbegebiet Ziff. 1.1 Bereich zugehörig zum s.g. „Entwicklungsbe-
reich“
3. Sondergebiet
4. Flächen für Gemeinbedarf (Sport- und Spielanlagen sowie die zugehöri-
gen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Stellplätze und bauliche Anlagen)
5. öffentliche Grünflächen als Randpflanzung sowie innere Durchgrünung
6. Flächen für die Wasserwirtschaft

Zu 1) Gewerbegebiet Bereich 1 zugehörig zur s.g. „Kernzone“

Im Rahmen der Vereinbarung zwischen den Städten Konz, Trier, Saarburg und Schweich ist dieser Bereich als Kernzone gefasst, in dem die Stadt Schweich ohne Einwendungen der Vertragspartner innenstadtrelevanten Einzelhandel ansiedeln kann. Laut Beschluß des Stadtrates vom 24.07.2003 ist innenstadtrelevanter Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² grundsätzlich zugelassen.

Die Ausnahmsweise zulässige Erweiterungen bestehender Einzelhandelsnutzungen, wenn für diese Einzelhandelsnutzungen vor dem 09.06.1998 eine bauaufsichtliche Genehmigung erteilt wurde, bleibt als Festsetzung weiterhin bestehen.

Von dieser einschränkenden Regelung sind nicht innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen gem. Liste der Planungsgemeinschaft ausgenommen.

Die nachfolgend aufgeführten Einzelhandelsbetriebe fallen nicht unter das Integrationsgebot:

- Möbel
- Teppiche und Auslegwaren
- Lacke, Farben
- Tapeten
- Fliesen- und Sanitärerzeugnisse
- Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung
- Kraft- und Schmierstoffe
- Kraftwagen, Kraftwagenteile und reifen
- Wohnwagen, -mobile
- Zweiräder, Zweiradteile
- Gartenbedarf
- Zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Sämereien
- Bau- und Brennstoffe
- Getränke
- Landmaschinen

Die v.g. Betriebe dürfen in begrenztem Umfang an nicht integrierten Standorten auch Randsortimente anbieten. Diese sollten jedoch in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen oder integraler Bestandteil anderer Artikel (z.B. Elektrogeräte in Komplettküchen) sein.

Zu 2) Gewerbegebiet Bereich 1.1 zugehörig zum s.g. „Entwicklungsbereich“

Aufgrund der besonderen Anforderungen an die Innerortsentwicklung werden Einschränkungen in Bezug auf Einzelhandelsnutzung vorgenommen.

Der Planbereich kann aufgrund der Gemeindegröße, der künftigen baulichen Entwicklung sowie der Verteilung der vorh. Einzelhandelsnutzung als „Entwicklungsbereich“ im Sinne der Einzelhandelsnutzung angesehen werden. Dennoch müssen mögliche Auswirkungen auf den Kernbereich berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Ansiedlung kleinerer Geschäfte. Eine mögliche Konzentration, könnte sich nachteilig auf die restliche Ortslage auswirken.

Die vorgesehene Erschließung des Gewerbegebietes ist so ausgelegt, daß je nach Bedarf größere oder auch kleinere Grundstücke bereitgestellt werden können. Die kleinste Grundstückseinheit umfaßt, nach Abzug der Bepflanzungsflächen, hierbei ca. 2000 m².

Da es sich beim Bereich Ziff. 1.1 trotz „integrierter Lage“ nicht mehr um einen Bereich handelt, der dem engeren Stadtkern zugeordnet werden kann, wird die Auffassung vertreten, daß in diesem Bereich Einzelhandelsnutzung einzuschränken sind.

Darüber hinaus wird der Verkauf von Waren an Endverbraucher in Verbindung mit Handwerksbetrieben nur dann für unbedenklich gehalten, wenn dieser eine untergeordnete Funktion des Betriebes in Bezug auf die Verkaufsfläche und den Umsatz einnimmt. Hier wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher gemäß § 8(2)1 BauNVO sind nur in Verbindung mit Handwerksbetrieben zulässig und wenn der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt“ (vergl. Festsetzung A 1.1.1).

Zu 3) Sondergebiet

Das Sondergebiet dient zur zwischenzeitlich vollzogenen Umsiedlung eines Discounter mit hohem Flächenanspruch (Stellplätze). Für diesen Betrieb konnte in ortskernnäheren Lagen kein Standort nachgewiesen werden.

Zu 4) Flächen für Gemeinbedarf

Bei den Darstellungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche handelt es sich um nachrichtliche Übernahme der geplanten Sportanlage einschließlich Tennisplätze und Nebenflächen.

Auf der Gemeindebedarfsfläche ist die Konzeption einer Sportanlage vorgesehen, welche in ihrer Art, Nutzung und Gesamtkonzeption ausgearbeitet ist. Die als Anlage zum Bebauungsplan angefügte schalltechnische Untersuchung der Sportanlage wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Auswirkungen dieser Gemeinbedarfsfläche als Sportanlage in ihrer Gänze berücksichtigt die Grenzwerte der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991. Die hier maßgeblichen Grenzwerte sind eingehalten.

Zu 5) Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünflächen sind auf ein Mindestmaß begrenzt und beschränken sich auf die Randpflanzung zur B53. Die Gliederung des Gebietes wird auf privaten Grundstücksflächen mittels Pflanzgebot sichergestellt.

Ergänzungsflächen dienen darüber hinaus zur Aufnahme der notwendigen Niederschlagswasserableitung bzw. Versickerung. Detaillierte Aussagen hierzu sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag sowie dem Entwässerungsvorkonzept zu entnehmen.

Entlang der Erschließungsstraße wird mittels Pflanzgebot eine bereits im vorh. Gewerbegebiet angelegte Bepflanzung angestrebt. Ergänzend hierzu sind Regelungen getroffen hinsichtlich Gestaltung von Freianlagen, der Stellplätze, sowie der Begrünung von Wandflächen.

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

Zu 6) Flächen für die Wasserwirtschaft

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept zugrunde, welches im Auftrage der VG-Werke erstellt wurde. Der Konzeption zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde in erster Linie die Rückhaltung bzw. offene Ableitung überschüssiger Niederschlagswassermengen zugrunde gelegt (vergl. Ausführung im Entwässerungsvorkonzept).

Darüber hinaus handelt es sich um nachrichtliche Übernahme des planfestgestellten Verlaufes des neuen Gewässers „Ermesgraben“.

3.1.6 Erschließung

a) Äußere Erschließung

Das Baugebiet „Schlimmfuhr“ ist derzeit über die Schweicher Straße (K35) an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Längerfristig wird eine Änderung der äußeren Anbindung angestrebt. Hierzu wurden mehrere Varianten untersucht.

Zur Beurteilung der Verkehrsverteilung wurden durch das Ing.-Büro Boxleitner Variantenuntersuchung der Knotenpunkte in der Schlimmfuhr – Isseler Straße –

Bernhard Becker-Straße durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im Teilbereich B des Bebauungsplanes als eigenständiges Verfahren weitergeführt.

Soweit die Untersuchungsergebnisse für den Teilbereich A von Bedeutung sind werden diese nachfolgend als Zitat wiedergegeben.

Zitat:

Das Quartier ist bereits heute durch die Ansiedlung einer Vielzahl von Gewerbebetrieben gekennzeichnet. Eine Erweiterung und, oder Neuorientierung der Besiedlungsstrukturen erforderte eine gezielte Betrachtung der vorhandenen und in Hinblick auf eine Neuordnung und ggfls. Erweiterung der gewerblichen Nutzungen neu strukturierte Verkehrserschließung. In diesen Zusammenhang bzw. auf dessen Basis wurde bereits im Jahr 2002 durch das Büro MODUS CONSULT ULM eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese Verkehrsuntersuchung wurde an Hand der zwischenzeitlich entwickelten Verkehrsführungen im Okt.2003 modifiziert und an die zu erwartenden Verkehrsströme hinsichtlich der Verkehrsentwicklung in Folge der vorhandenen und künftigen Nutzungen angepasst.

Aus diesen Verkehrsuntersuchungen leitet sich für die vorhandenen und geplanten Nutzungsstrukturen die Notwendigkeit ab, einen zwingenden Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz zu schaffen. Begründet wird dies dadurch, dass die prognostizierte Verkehrsbelastung nicht mehr verkehrssicher und in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des innerörtlichen Straßennetzes nicht verkehrsgerecht abgewickelt werden kann.

Der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gerecht werdend, wurde hierzu eine Anbindung des Quartiers in Form eines Kreisverkehrsplatzes an die B 53 entwickelt. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, vertreten durch den Landesbetrieb Straßen- und Verkehr, ist bis heute eine derartige Anbindung innerhalb der ‚freien Strecke‘ und zwischen den Knotenpunkten ‚Kreisverkehrsplatz Moselbrücke‘ und ‚planfreier Anschluss der Isseler/Schweicher Straße‘ hinsichtlich der Erkenn- und Begreifbarkeit des Knotens sowie bezüglich der Anbindung und der kurzen Knotenpunktabstände und Streckencharakteristik nicht zulässig. Aus diesen Gründen wurde der Kreisverkehrsplatz im vorliegenden Bebauungsplan nicht als Verkehrsfläche festgesetzt.

In den Verkehrsuntersuchungen der MODUS CONSULT ULM war stets die Notwendigkeit der Anbindung (Schwimmbadstraße) an das Verkehrsnetz der Schlimmführen erkennbar. Da diese Straße jedoch zwischen den Schulzentren hindurch verläuft und zwischend en Schulen eine rege Kommunikation mit fußläufigem Verkehr stattfindet (Gegenseitige Nutzung mit Wechselbeziehungen der Schulen untereinander) besteht hier bei entsprechendem Ausbau der Straße (2-streifigkeit) ein nicht unproblematisches Gefährdungspotential der Schüler. Ferner könnte diese Straße zusätzlichen Verkehr aus den innerstädtischen Einzelhandelsbereichen anziehen, so daß sich bei einem adäquaten Straßenquerschnitt die negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit, insbesondere die des fußläufigen Verkehrs, auswirken würden. Aus diesen Gründen wurde in einem Stadtratsbeschluss festgelegt, dass diese notwendige Verbindung zunächst in einem Einbahnverkehr von Ost nach West ausgebaut wird. Der Begegnungsverkehr ist dann nur noch bis zur Anbindung des Parkplatzes des Dietrich Bonhoeffer Gymnasiums zulässig. Gleichzeitig sollte aber im Bebauungsplan die Verkehrsfläche so ausgewiesen werden (Querschnittsbreite), dass eine spätere Aufweitung des Straßenquerschnitts zu jeder Zeit möglich wird.

Zitat Ende

Langfristig soll die Option einer direkten Anbindung an die B 53 durch Verlängerung der Projektstraße (A) oder (B) aufrecht erhalten werden. Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche berücksichtigt hierbei die für v.g. Anbindung erforderlichen öffentlichen Flächen.

b) Innere Erschließung

Die Dimensionierung der Erschließungsstraßen orientiert sich an den vorhandenen Ausbaubreiten. Eine generelle Änderung der Straßenbreiten ist mit der B-Planaufstellung nicht verbunden. Es wird nur eine Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt. Die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten.

Die bestehenden Wirtschaftswege werden durch die beabsichtigte Bebauung nicht tangiert bzw. deren Funktionserhaltung wird bei der Erschließungskonzeption berücksichtigt.

3.1.7 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.

Äußere Gestaltung

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe 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.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSER

Für die Entsorgung wurde im Auftrag der VG Werk Schweich durch das Ing.-Büro Bambach + Gatzen ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchung wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Entwässerung

Die wasserwirtschaftliche Konzeption sieht vor, die Schmutzwassererfassung und die Oberflächenentwässerung in voneinander getrennten Anlagen vorzunehmen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwassererfassung und –Ableitung erfolgt über ein neu herzustellendes Rohrleitungssystem. Die Schmutzwasserleitungen kommen innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege zu liegen, wobei die Gefällerrichtungen durch die Topographie vorgegeben sind. Der Anschluss erfolgt an den Verbindungssammler Issel – Schweich.

Die Tiefenlage der Leitungen wird zwischen 1,80 m und 2,50 m liegen. Eine Entwässerung der Keller im freien Gefälle ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das in den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. den aktuellen wasserwirtschaftlichen Grundsätzen zurückzuhalten.

Diese Rückhaltung soll innerhalb der Grundstücke in unbefestigten Mulden erfolgen; die Mulden erhalten ein Volumen von 50 l/m² befestigter Grundstücksfläche. Die max. Wassertiefe bei gefüllter Mulde liegt bei 30 cm. Die Notüberläufe der Mulden in den Grundstücken entlang des Ermesgrabens schließen an dieses Gewässer an. Die Notüberläufe der Mulden in den Grundstücken im Einmündungsbereich werden an die Leitung in der Erschließungsstraße angeschlossen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen entwässern ebenfalls über ein Leitungs- und Muldensystem. Die Leitungen werden innerhalb der Erschließungsstraßen verlegt, die zentrale Reten

tionsmulde wird am südlichen Baugebietsrand angelegt. Für die Verkehrsflächen wird in dieser zentralen Retentionsmulde das Volumen – ebenfalls mit 50 l/m² dimensioniert – geschaffen. Die Mulde erhält einen Notüberlauf mit Anschluss an den Ermesgraben.

4.2 WASSERVERSORGUNG

Der gesamte Erschließungsbereich erhält ein Wasserversorgungsnetz, das innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege zu liegen kommt.

Dieses neue Versorgungsnetz wird an das vorhandene Versorgungssystem der Stadt Schweich angeschlossen, so dass mit dem Anschluss ein Ringschluss entsteht.

4.3 STROMVERSORGUNG

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

5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das gesamte Gelände befinden sich mit Ausnahme der Wegeparzelle sowie der Flächen für die Wasserwirtschaft im Privateigentum. Die Neuordnung soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden. Für den Fall des Scheiterns privater Grundstücksverhandlungen kommt eine gesetzl. Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB in Frage.

Langfristig soll die Option einer direkten Anbindung an die B 53 durch Verlängerung der Projektstraße (A) oder (B) aufrecht erhalten werden. Die hierzu notwendigen Flächen sollen im Rahmen der Bodenordnung bereitgestellt werden. Diese wurden im Bebauungsplan als öffentliche Flächen (Grünfläche) gekennzeichnet.

6.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN SOWIE WERTUNG DER SCHALLTECHNISCHEN ERFORDERNISSE

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Der landespflegerische Beitrag (s. Teil 2 der Begründung) legt die naturschutzfachlichen Ziele für die Entwicklung des Gebietes fest. Diese finden in den wesentlichen Grundzügen im Bebauungsplan ihren Niederschlag.

Aufgrund der bauleitplanerischen Zielsetzungen sind jedoch Nutzungsänderungen auf Teilflächen unvermeidbar. Diese widersprechen zwangsläufig landschaftspflegerischen Zielsetzungen, mit denen eine Flächenkonkurrenz besteht.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, daß Freiflächen mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung in Gewerbegebietsflächen überführt werden. Bezogen auf die einzelnen Landschaftsfaktoren sowie auf die Landschaft als gesamtes Wirkungsgefüge ergeben sich **Abweichungen** von den fachlichen Zielsetzungen, die **in Teil 2 der Begründung** ebenso wie

die zu erwartenden Eingriffe und die hierfür notwendigen Vermeidungs-, Minderungs-, und Kompensationsmaßnahmen im einzelnen **erläutert** sind.

Dem Landespflegerischen Planungsbeitrag ist hierzu in Kapitel 3 folgendes zu entnehmen: Von den vorstehend entwickelten landespflegerischen Zielvorstellungen wird bei Vorrang einer baulichen Entwicklung in folgenden Punkten und aus folgenden Gründen erheblich wie nachhaltig abgewichen:

Zitat (auszugsweise)

Das Gelände ist in seinen Potentialen relativ unempfindlich. Die für eine bauliche Nutzung hinzukommenden Flächenanteile sind im Flächennutzungsplan dargestellt, eine weitere bauliche Entwicklung somit – abgewogen – vorbestimmt. Wesentliche – aus einem anderen Forderungshintergrund resultierende – landespflegerische Ziele zur Verbesserung von Naturhaushalt und Landschaftsbild lassen sich bei Vorrang einer potentiell sehr intensiven baulichen Nutzung nicht mehr umsetzen.

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
- wasserwirtschaftl. Vorkonzept.

Abwägungsrelevant waren:

- Abgrenzung der Bauflächen zur B 53

Bezüglich der möglichen Erschließung der bisher im Außenbereich liegenden Flächen zwischen B 53 und der Projektstraße B wurden im Vorgriff auf den Bebauungsplan mehrere Planvarianten untersucht.

Die Stadt Schweich hat sich unter Beachtung der gewünschten Nutzung und der hierbei erforderlichen Grundstückszuschnitten in Abwägung dafür entschlossen lediglich die Projektstraßen A und B für die Erschließung dieser Teilfläche vorzusehen.

Eine Erschließungsschleife z.B. zwischen Projektstraße B und C führt zu einer unwirtschaftlichen Übererschließung und zur Zerschneidung für die Gewerbeansiedlung notwendigen Grundstücksgrößen bzw. Zuschnitte. Bei dieser Variante wäre zudem die vorhandene Bausubstanz erheblich beeinträchtigt worden.

Im Ergebnis führte dies dazu, dass für die bestehenden Ostwiesen unterhalb des vorh. Wirtschaftsweges keine Möglichkeit der Einbeziehung besteht.

Die vorhandenen Obstwiesen sind darüber hinaus im wirksamen Flächennutzungsplan im wesentlichen Teilen als dem Baugebiet vorgelagerte Grünflächen ausgewiesen.

7.0 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 LPfIG 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).

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	GP netto €
1. Öffentliche Verkehrsfläche (Proj.-Straße)	651.800,00
2. Verkehrsfläche bes. Zweckbest. (Fußweg)	212.500,00
3. Maßnahmen zur Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser (öffentl. Maßnahmen)	191.600,00
4. Einsaaten und Bepflanzungen in den öffentlichen Grünflächen	5.600,00
5. Neue und verlagerte Kompensationsflächen extern	70.000,00
6. Schmutzwasser	95.400,00
7. Wasserversorgung	67.700,00
Summe	1.294.600,00

Kostenangaben basieren auf:

Straßenbau (1) (2) (3)	Boxleitner
Bepflanzung (5) (6)	Büro Ernst, Trier
Schmutzwasser (6)	Bambach / Gatzen
Wasserversorgung (7)	Bambach / Gatzen

Die Erschließungskosten werden gem. der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schweich aufgeteilt. Danach sind z.Zt. 90% der umlagefähigen Erschließungskosten von den Beitragspflichtigen zu übernehmen. Der Eigenanteil der Stadt Schweich beträgt demgemäß 10%.

9.0 FLÄCHENBILANZ

	m ² ca.	% ca.	Σm ² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche			134.740	100,0
• öffentliche Verkehrsfläche	10.556	7,8		
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	2.278	1,6	12.834	9,4
• öffentliche Grünflächen	6.157	4,6		
• private Grünflächen	5.782	4,3		
• Flächen für die Wasserwirtschaft (S)	3.325	2,5	15.264	11,4
Netto-Bauflächen				
• eingeschränktes Gewerbegebiet	38.747	28,8		
• Gewerbegebiet	21.165	15,7		
• Sonderbauflächen	7.201	5,3		
• Flächen für Gemeinbedarf	39.529	29,4	106.642	79,2

Aufgestellt: Schweich, den

.....
 Stadtbürgermeister