

Stadt Schweich

Bebauungsplan der Stadt Schweich
Teilgebiet „Schlimmfuhr“
Teilbereich A – 6. Änderung“
gemäß § 13 BauGB

Begründung
Stand: Mai 2016

Satzung

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Ausfertigungsvermerk

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die in dem Verfahren nach den §§ 13 und 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand der Genehmigungsfassung der Stadt Schweich war, übereinstimmt.

Auftraggeber:

Stadt Schweich
Brückenstraße 46
54338 Schweich

Schweich, den 24.05.2016




Lars Rieger, Stadtbürgermeister

Bearbeiter:

Planungsbüro ISU
Am Tower 14
54634 Bitburg

Bitburg, im Mai 2016




Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	4
2	Verfahrensverlauf	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	4
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	4
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung	6
3.4	Freiraumkonzept.....	6
3.5	Ver- und Entsorgung	6
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
3.7	Planungsalternativen.....	6
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	6
4.1	Ziele der Raumordnung	6
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Derzeitige Planungssituation.....	7
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	8
5.1	Naturschutz und Landespflege.....	8
5.2	Immissionsschutz.....	9
5.3	Radon	9
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	11
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)	11
6.2	Hinweise und Empfehlungen.....	12
7	Abwägung / Auswirkungen der Planung	12
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....	12
9	Kostenschätzung und Flächenbilanz.....	12
9.1	Kosten.....	12
9.2	Flächenbilanz.....	13

1 Anlass und Ziele der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlimmfuhr, 3. Änd. / Erw.“, Teilbereich A soll im südlichen Teilbereich eine Anpassung zur Nutzbarkeit der dortigen Grundstücke erfolgen. Dabei möchte die Stadt einem Flächeneigentümer die Errichtung von baulichen Anlagen ermöglichen. Dazu muss ein geringer Teil der dort festgesetzten Grünfläche in das eingeschränkte Gewerbegebiet integriert werden. Dieser rund 5,0 m breite Streifen löst voraussichtlich keine schädlichen Umweltauswirkungen aus, so dass die Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen kann.

Mit der Planung wird nur der erforderliche Teil der Festsetzungen geändert. Alle anderen Festsetzungen behalten weiter ihre Gültigkeit. Die Grundzüge der Ursprungsplanung sind von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

2 Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Schweich hat am 28.01.2016 den Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Schlimmfuhr“, Teilbereich A gefasst.

In seiner Sitzung am 28.01.2016 hat der Stadtrat der Stadt Schweich dem Entwurf des Bebauungsplans „Schlimmfuhr“, Teilbereich A – 6. Änderung zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 04.03.2016 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 14.03.2016 bis einschließlich 13.04.2016. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.03.2016 gebeten zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.05.2016 über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und den Bebauungsplan „Schlimmfuhr“, Teilbereich A – 6. Änderung zur Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Schweich zwischen der B 53 im Westen und der Straße „In den Schlimmfuhren“ im Nordosten, welche hier gleichzeitig das Plangebiet mit erschließt. Nördlich wird es begrenzt durch die Flurstücke 12/5 und 11/1 sowie südlich durch die Flurstücke 40/6 und 52. Westlich angrenzend schließen sich der Abstandsbereich der B 53 und der dortige Fuß- und Radweg nebst dem Ermesgraben an.

Aktuell ist der größte Teil des Plangebietes als Grünfläche / landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3.886 m² auf den Flurstücken: 50/4 teilweise, 47 teilweise, 48 teilweise, 49 teilweise, 52 teilweise und 56/3 in der Gemarkung Schweich, Flur 6.



Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches des Bebauungsplans in Schweich
(Quelle: TK25 | ohne Maßstab)

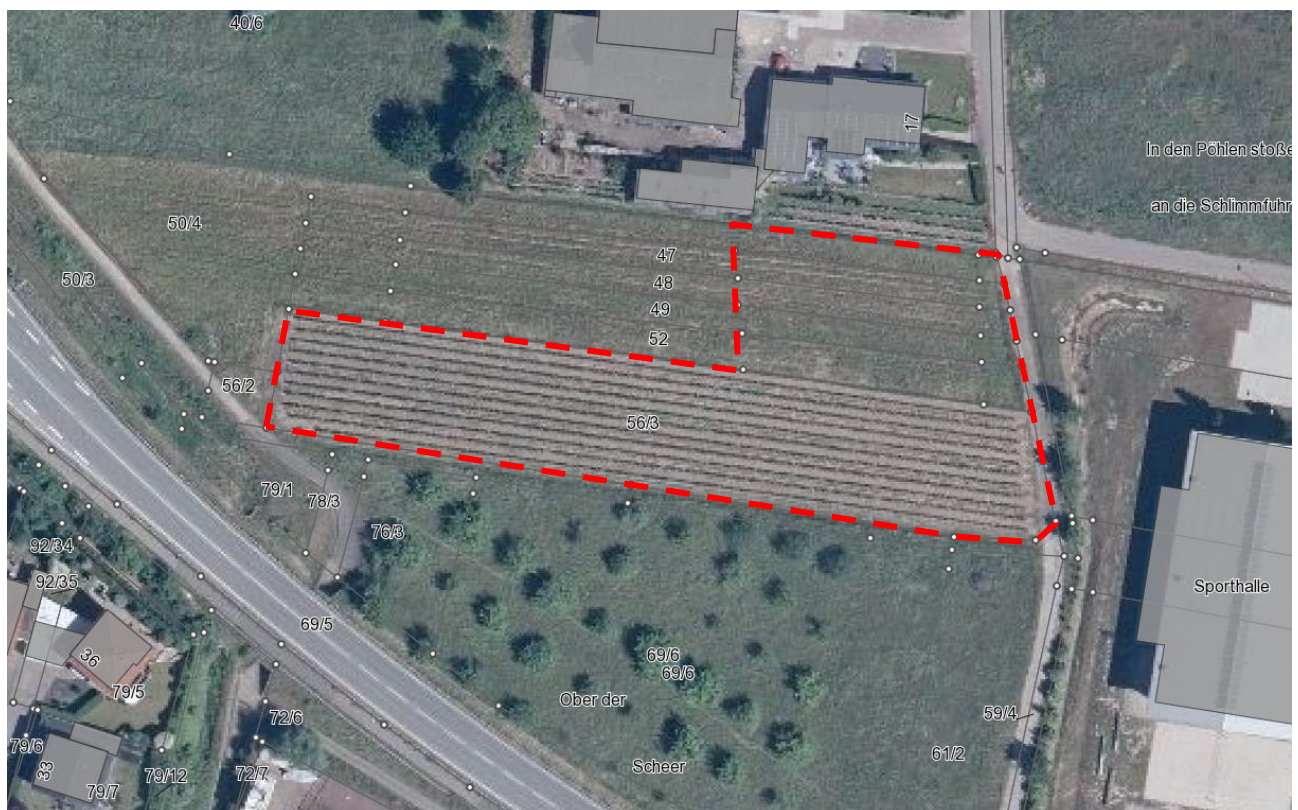


Abbildung 2: Plangebiet
(Quelle: Luftbild | ohne Maßstab)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht einen geringen Teil der vormals als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche in das eingeschränkte Gewerbegebiet mit ein. Dieser Bereich wird zudem als überbaubare Fläche definiert.

Es soll eine Bebauung im Sinne der bereits vorhandenen Festsetzungen zur Zulässigkeit im eingeschränkten Gewerbegebiet ermöglicht werden. Diese Nutzung löst aufgrund der nur geringen Ausdehnung der Bauflächen keine Konflikte aus. Auch wird der Grundzug der Ursprungsplanung nicht verändert.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens ist über die angrenzende Straße „In den Schlimmfuhren“ gesichert. Zudem wird festgelegt, dass die öffentliche Grünfläche zugunsten einer Zufahrt zum Wirtschaftsweg eingeschränkt überfahrbar ausgestaltet werden kann. Am System der Erschließung wird durch die Planung grundsätzlich jedoch nichts verändert.

3.4 Freiraumkonzept

Für die Planung wird kein Freiraumkonzept erstellt. Die Festsetzungen zu den wesentlichen grünordnerischen Regelungen bleiben erhalten. Es wird lediglich ein kleiner Teil der Grünfläche in die überbaubare Gewerbegebietsfläche einbezogen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ver- und Entsorgung kann über die bestehende technische Infrastruktur des Bestandsnetzes abgewickelt werden.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der Bereich, für den die Festsetzungen geändert werden, befindet sich in privatem Besitz. Mit dem Eigentümer ist die Planung abgestimmt.

3.7 Planungsalternativen

Alternativ zur Planänderung könnte die bestehende Planung aufrecht erhalten bleiben. Dann wäre eine bauliche Nutzung in diesem Bereich nur sehr eingeschränkt möglich. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist die Änderung in dem vorgesehenen geringen Umfang jedoch gerechtfertigt, um dem Eigentümer eine angemessene Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms LEP IV sowie der Regionalplanung (geltender Raumordnungsplan und neuer Entwurf) sind von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist derzeit im gültigen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Da die Planänderung nur sehr geringe Flächen betrifft, ist davon auszugehen, dass die Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

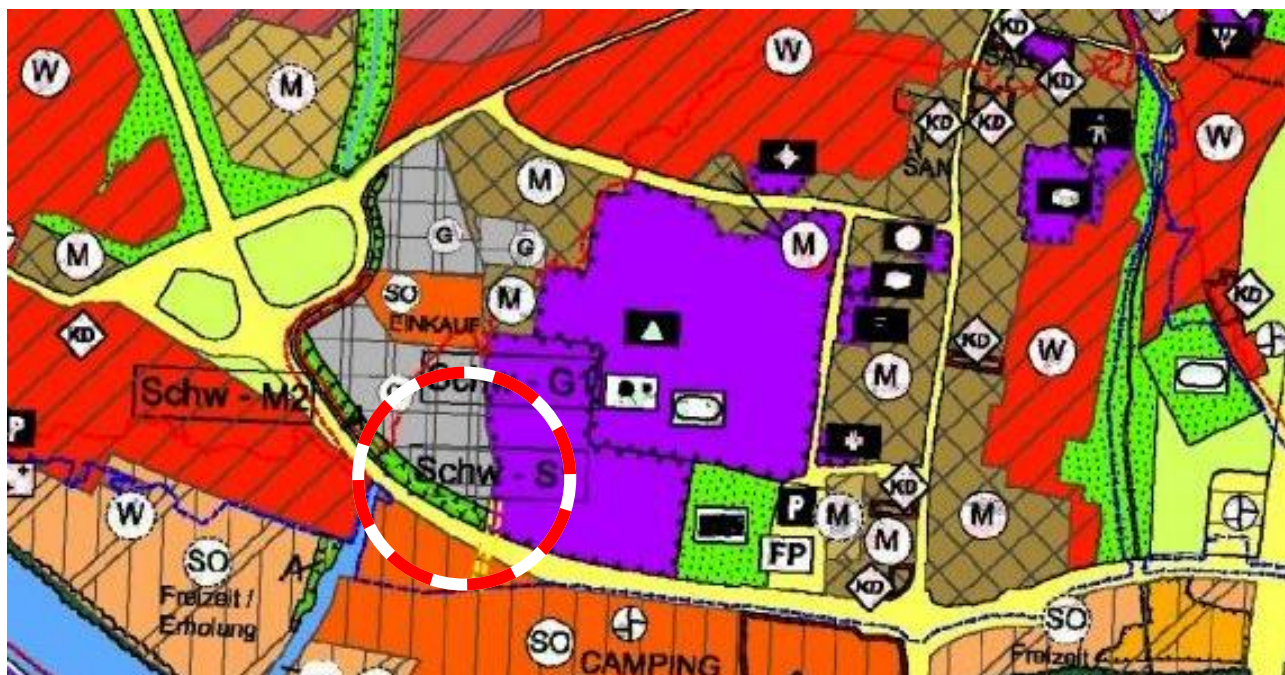


Abbildung 3: Lages des Vorhabens im Flächennutzungsplan
(Quelle: Flächennutzungsplan Schweich | ohne Maßstab)

4.3 Derzeitige Planungssituation

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine bereits in einem Bebauungsplan geregelte Flächennutzung geringfügig angepasst. Es handelt sich dabei um die Änderung von öffentlichen Grünflächen in Gewerbegebiet und eine geringfügige Ausweitung des Baufensters.

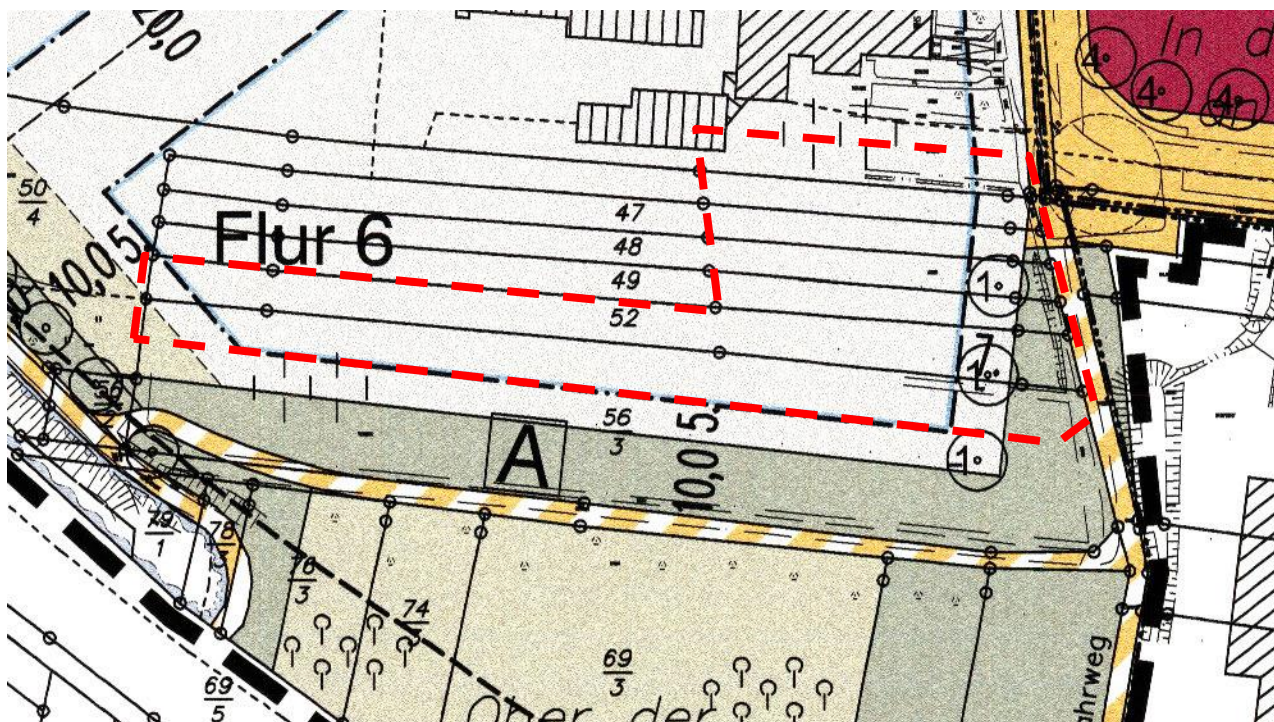


Abbildung 4: Derzeitige planungsrechtliche Regelungen
(Quelle: Ausschnitt Bebauungsplan „Schlimmfuhr“, 3. Änd. / Erw., Teilbereich A | ohne Maßstab)

Die bisherigen Festsetzungen sind Teil eines Systems, welches in einem größeren Zusammenhang steht. Für dieses System wird die Planänderung keine Änderungen ergeben, so dass in die Grundzüge der Planung nicht eingegriffen wird.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen Abs. 2 & 3 Satz 1 entsprechend anzuwenden. Somit wird für die Planung keine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden im Übrigen auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Planungsrechts verursacht. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen.

Nachfolgend werden diejenigen Umweltthemen vorgestellt, die im Planaufstellungsverfahren eine Rolle spielen.

5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

5.1.1 Vorgaben

Belange von NATURA 2000 bzw. FFH- / Vogelschutzgebieten sind nicht berührt.

Aus der Landschaftsplanung der Stadt Schweich aus dem Jahr 1997 ergeben sich keine Restriktionen für die Entwicklung des Gebietes.

Im gültigen Bebauungsplan werden zeichnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen getroffen. Diese werden in der 6. Änderung nicht übernommen. Bei der Festsetzung von Baugrenzen und den sich daraus ergebenden überbaubaren Bereichen wurden die Grünstrukturen aus der rechtskräftigen Bauleitplanung weitgehend berücksichtigt. Es wird ein geringer Teil der planungsrechtlich gesicherten Grünfläche (ca. 250 m²) in das eingeschränkte Gewerbegebiet aufgenommen. Hieraus ergibt sich jedoch kein Eingriff in die Grundzüge der Ursprungsplanung.

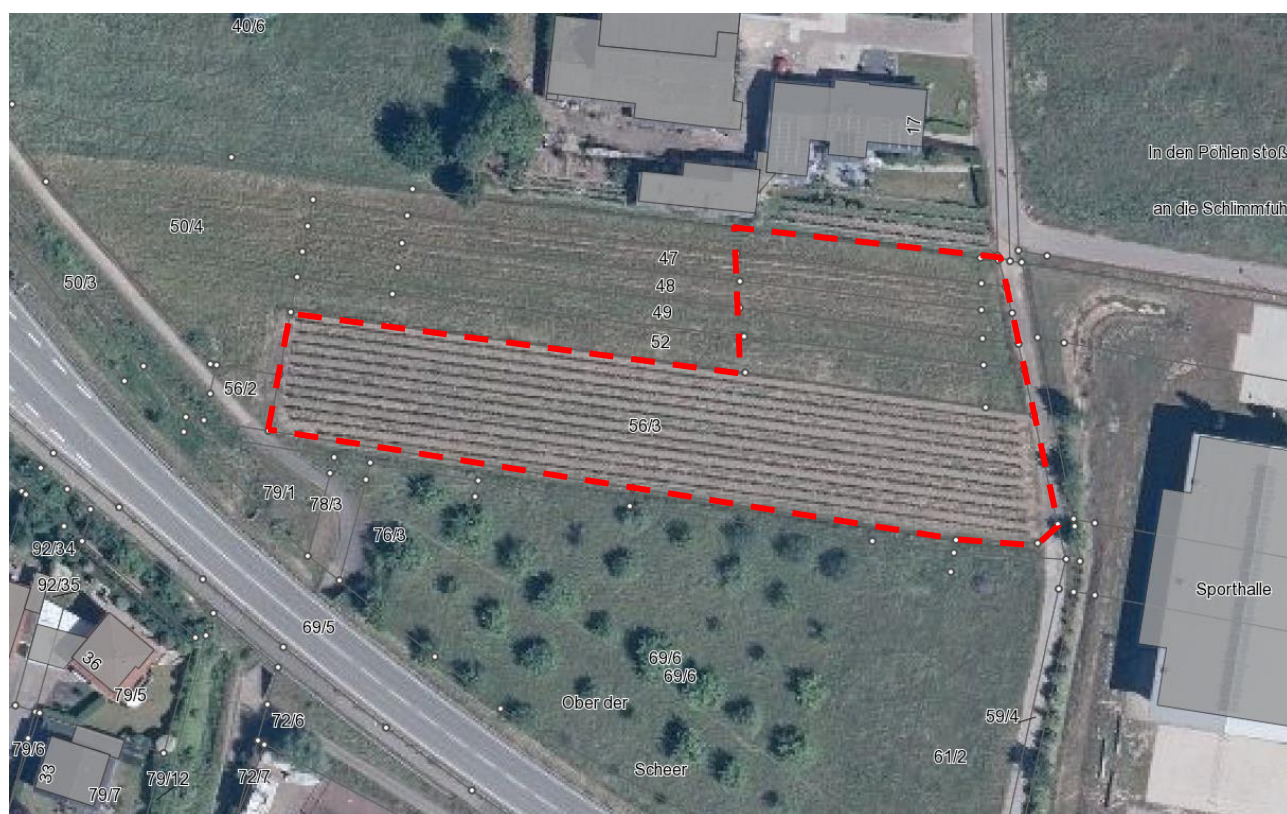


Abbildung 5: Geltungsbereich
(Quelle: Luftbild und ALKIS Landesserver Lanis | ohne Maßstab)

5.1.2 Zustand Natur und Landschaft

Auf Grundlage einer überschlägigen Bestandsaufnahme ergeben sich folgende überschlägige örtliche Wertigkeiten für den Naturschutz:

Hohe Wertigkeit:

- ---

Mittlere Wertigkeit:

- ---

Geringe Wertigkeit:

- sonstige Grünflächen / Acker

Sehr geringe Wertigkeit / Wertlos:

- ---

Demnach besteht zusammenfassend eine derzeit geringe Bedeutung des Plangebietes für den örtlichen Naturschutz.

5.1.3 Artenschutz

Konkrete, faktische, lokale Nachweise oder Daten zum Artenschutz liegen nicht vor, insbesondere keine artspezifischen Angaben (z.B. planungsrelevante Vogelarten).

Es ist nicht zu erwarten, dass bauleitplanerische Konflikte mit den geltenden Bestimmungen des Artenschutzes zu konstatieren sind.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nämlich nicht ein, sofern die ökologische Funktion etwaig betroffener Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist; hiervon kann beim Plangebiet aufgrund der Lagesituation und der Nutzungsstruktur grundsätzlich ausgegangen werden.

Es ist naturschutzfachlich auch nicht zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand möglicher lokaler Populationen (z.B. Brutvögel) aufgrund der vorgesehenen Bauleitplanung erheblich verschlechtern wird. Insbesondere führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten (z.B. Vogelarten wie Amsel, Kohlmeise) im Regelfall grundsätzlich nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften.

Konflikte im Hinblick auf den Artenschutz werden durch die Planung daher nicht ausgelöst.

5.2 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen zu erwarten. Daher ist keine gesonderte Betrachtung notwendig.

5.3 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema Radonbelastung in die Untersuchungen mit eingestellt. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann. Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radonkonzentrationen zu erwarten sind und weist daher regelmäßig darauf hin, dass zu genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.

Zudem gibt die Firma Kemski & Partner Daten heraus, die sich bezüglich einzelner Landkreise mit der potenziellen Belastung von Haushalten durch Radon beschäftigen. Die dort angegebenen Werte für den Kreis Trier-Saarburg sehen demnach wie folgt aus:

Erwartete Anzahl der Häuser mit mehr als 100 Bq/m ³ in der Raumlufth [%]	9.0
Mittlere Bodenluftkonzentration im Kreis [kBq/m ³]	48
Maximale Bodenluftkonzentration im Kreis [kBq/m ³]	149
Flächenanteil mit mehr als 100 kBq/m ³ in der Bodenluft [%]	5.9
Kategorie des Kreises	C

Tabelle 1: Radonbelastungen im Kreis Trier-Saarburg
(Quelle: Radon-Info.de, <http://www.radon-info.de/shtml/wohnort.shtml>)

Hierzu ergehen zudem folgende Hinweise:

- Die Einstufung eines Landkreises oder einer Stadt liefert die bestmögliche Abschätzung, die zum aktuellen Zeitpunkt mit den uns zugänglichen Informationen möglich ist!
- Sie bedeutet nicht, dass alle Gemeinden eines Landkreises die gleiche Radonbelastung in der Bodenluft oder in Gebäuden aufweisen müssen. Eine detailliertere Betrachtung ist ohne zusätzliche Messungen aber nicht möglich.
- Umgekehrt können in Landkreisen oder Städten, deren Radongefährdung als eher niedrig eingestuft wird, in Einzelfällen und/oder lokal erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft oder in Gebäuden auftreten.

Überschreitung einer Radonkonzentration von 100 Bq/m ³ in der Raumlufth bestehender Gebäude		Empfehlungen für bestehende Gebäude	Bewertung
Kategorie A	in weniger als 5 % der Gebäude	In bestimmten Gebäuden (z.B.: ältere Häuser (Baujahr vor 1960), nicht unterkellerte Häuser, bei Vorhandensein von Kellern mit Lehm Böden, mit Naturstein gemauerte Häuser) können Langzeitmessungen sinnvoll sein.	Untersuchungen sind nur in Einzelfällen notwendig.
Kategorie B	in mehr als 5 % der Gebäude	In bestimmten Gebäuden (z.B.: ältere Häuser (Baujahr vor 1960), nicht unterkellerte Häuser, bei Vorhandensein von Kellern mit Lehm Böden, mit Naturstein gemauerte Häuser u.ä.) werden Langzeitmessungen empfohlen.	Untersuchungen sind sinnvoll.
Kategorie C	in mehr als 7,5 % der Gebäude	Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sollte eine Langzeitmessung durchgeführt werden.	Untersuchungen werden empfohlen.
Kategorie D	in mehr als 10 % der Gebäude	Auch neuere Gebäude können verstärkt Radonprobleme aufweisen. Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sowie im Keller sollten Langzeitmessungen durchgeführt werden.	Untersuchungen werden dringend empfohlen.
Kategorie E	in mehr als 15 % der Gebäude	Auch neuere Gebäude können verstärkt Radonprobleme aufweisen. Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sowie im Keller sollten unbedingt Langzeitmessungen durchgeführt werden.	Untersuchungen sind unbedingt notwendig!

Tabelle 2: Klasseneinteilung zur Abschätzung der Dringlichkeit von Radonmessungen
(Quelle: Radon-Info.de, <http://www.radon-info.de/shtml/wohnort.shtml>)

Nach den Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich der Standort, der durch den Bebauungsplan überplant wird, in einer Zone mit einem lokal hohen Radonpotenzial.

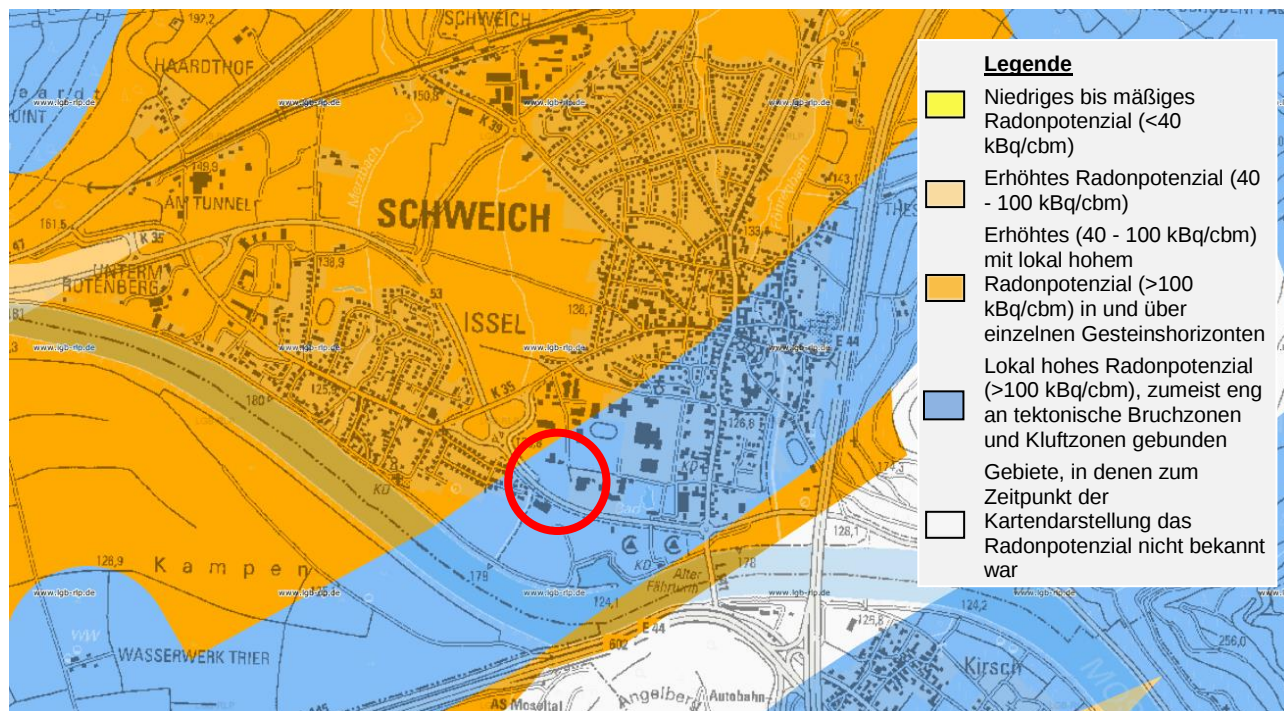


Abbildung 6: Lage des Plangebietes in der Radonprognosekarte für den Bereich Schweich
(Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5)

Die Erkenntnisse aus den Unterlagen zur Radonprognose werden in die Hinweise zum Bebauungsplan eingearbeitet und stehen damit in der Diskussion um die Unterlagen zur Vorhabenrealisierung zur Verfügung.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden nur teilweise die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen geändert. Die wichtigste Änderung stellt die Vergrößerung des Gewerbegebietes in Richtung der öffentlichen Grünfläche dar. Diese kleine Anpassung dient der sinnvollen Ausnutzung der dortigen Grundstücke. Gleichzeitig werden alle systematisch bedeutsamen Abgrenzungen des Ursprungsplans weiterhin eingehalten. So ist beispielsweise weiterhin ein Korridor freigehalten, der im Zuge der derzeitigen öffentlichen Grünfläche im Osten des Änderungsplangebietes eine Trasse für eine mögliche Straßenbaumaßnahme berücksichtigt.

Es wurde im Zuge dieser geringfügigen Anpassungen der Planung auch eine Definition zur Überfahrbarkeit der öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich aufgenommen. Dabei wird die bestehende Vorgabe für die Fläche nicht beeinflusst. Auch wurde die Höhe der baulichen Anlagen angemessen definiert, um einer möglichen Nutzung dieser Flächen hinreichend Sicherheit für nachfolgende Verfahren zu geben.

Hinsichtlich der Art der Nutzung wurde eine Anpassung der Festsetzungssystematik vorgenommen, damit die Zulässigkeit, die ausnahmsweise Zulässigkeit oder die Nichtzulässigkeit unmittelbar ersichtlich sind.

Die übrigen Festsetzungen der Ursprungsplanung behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

6.2 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen. Diese sollen alle Belange regeln, die vom Schutz des Mutterbodens über den Denkmalschutz und das Thema Radon nicht über Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht werden können. Durch die Aufnahme wird auf Regelwerke und allgemeine Hinweise der Fachbehörden verwiesen, die den Bauherren zum einen vorsorglich zur Vorbereitung einer Baugenehmigung und zum anderen zur Absicherung von fachrechtlichen Belangen informieren.

Ein wichtiger Punkt ist zudem der Hinweis auf die im Plan dargestellte Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone, die sich aus dem Straßenfachrecht gegenüber der Bundesstraße B 53 ergibt. Die Vorgaben hiernach werden im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden Belange - seien sie öffentlicher oder privater Natur -, die bei der Bebauungsplanänderung relevant waren, wurden ermittelt und gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen. Der Bebauungsplan ist damit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Es ist zu beachten, dass der Bebauungsplan Regelungen des derzeit gültigen Bebauungsplans (3. Änderung) übernommen hat, die bereits zum damaligen Aufstellungszeitpunkt in die Abwägung eingestellt wurden.

Im Zuge der Beteiligung ergingen Stellungnahmen, welche sämtlich zur Kenntnis genommen wurden. Es ergab sich die Aufnahme von zwei Hinweisen in den Bebauungsplan. Zudem wurde die Darstellung der Immissionskontingente aus der Grundlagenplanung auf die Planurkunde gebracht, um die Festlegungen mit den Planinhalten zu verknüpfen.

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem Ergebnis der Abwägung geringfügig und rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Umgebung und auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange hervor.

Durch das Vorhaben wird die aktuelle Situation wie folgt verändert:

- Die Bebaubarkeit wird geringfügig erweitert.

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine negativen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft, fügt sich in die städtebauliche Struktur ein und dient der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzbarkeit eines derzeit nur teilweise bebaubaren Grundstücks im gewerblichen Bereich des Schweicher Stadtgebietes.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Umsetzung einer Bebauung in diesem Teilbereich ist zeitnah zu erwarten.

9 Kostenschätzung und Flächenbilanz

9.1 Kosten

Der Stadt Schweich entstehen im Rahmen der Planung keine Kosten.

9.2 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m²	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		3.885,78	100,0
Gewerbegebiet	eingeschränkt	2.492,35	64,14
	<i>Davon überbaubar</i>	<i>1.997,67</i>	<i>80,15</i>
Grünflächen	Private Grünfläche	66,79	1,72
	öffentliche Grünfläche	1.326,65	34,14

Tabelle 3: Bilanz zur Flächennutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans
(Quelle: eigene Darstellung)