

Bebauungsplan der Stadt Schweich
BEBAUUNGSPLAN
„Schweich-Issel-Handwerkerhof“ 6. Änderung

Begründung

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

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

Büro für Landespflege
Egbert Sonntag Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitekt BDLA
Moselstraße14 54340 Riol

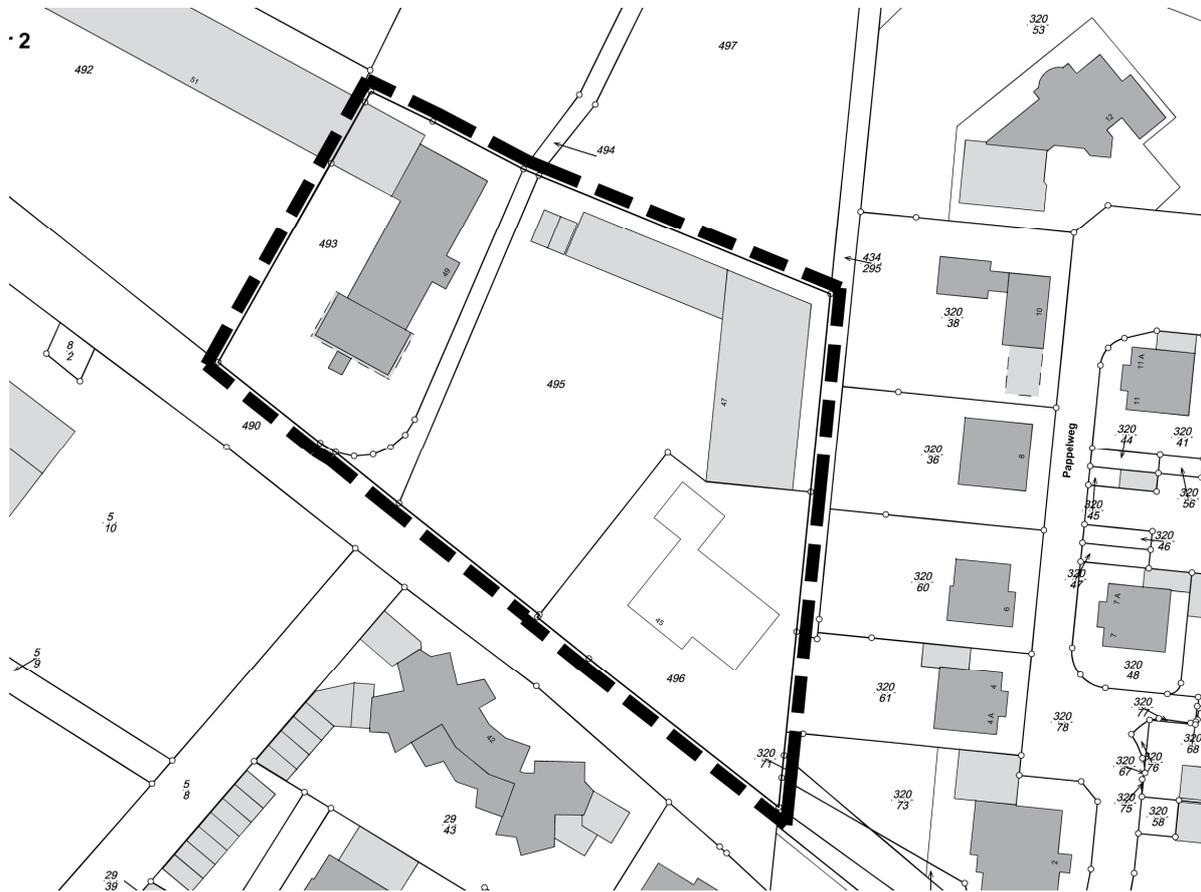
Tel 06502 / 99031 Fax 99032
info@sonntag-landespflege.de

1. Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich betrifft ausschließlich die Flurstücke Nr. 493, 494 tlw.(Weg), 495 und 496 Flur 2 Gemarkung Schweich.

Die Abgrenzung ist der Karte zu entnehmen.



2. Verfahren

2.1 Einleitung des Änderungsverfahrens

Der Rat der Stadt Schweich hat in seiner Sitzung am 27.06.2013 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Handwerkerhof“ gefasst. Der Bebauungsplan wird als eigenständiger Plan mit der Bezeichnung „Schweich-Issel-Handwerkerhof“ 6. Änderung aufgestellt.

Der Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan wurde ebenfalls in der Sitzung am 27.06.2013 gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Von der Umweltprüfung nach § 2a(4), dem Umweltbericht nach § 2a, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB wird abgesehen.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes „Handwerkerhof“ der durch den Bebauungsplan der 6. Änderung überplant wird, tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Evtl. Anregungen aus der Bürgerschaft konnten im Rahmen der Offenlage behandelt werden.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22.07.2013 bis 21.08.2013 durchgeführt.

2.3 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

3. Anlass und Erforderlichkeit der Planung / rechtliche Verhältnisse

Der Ursprungsplan "Gewerbegebiet - Handwerkerhof", Schweich-Issel, wurde am 19.06.1998 rechtsverbindlich und sah für den Änderungsbereich als Nutzungsart „Gewerbegebiet“ (GE) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vor.

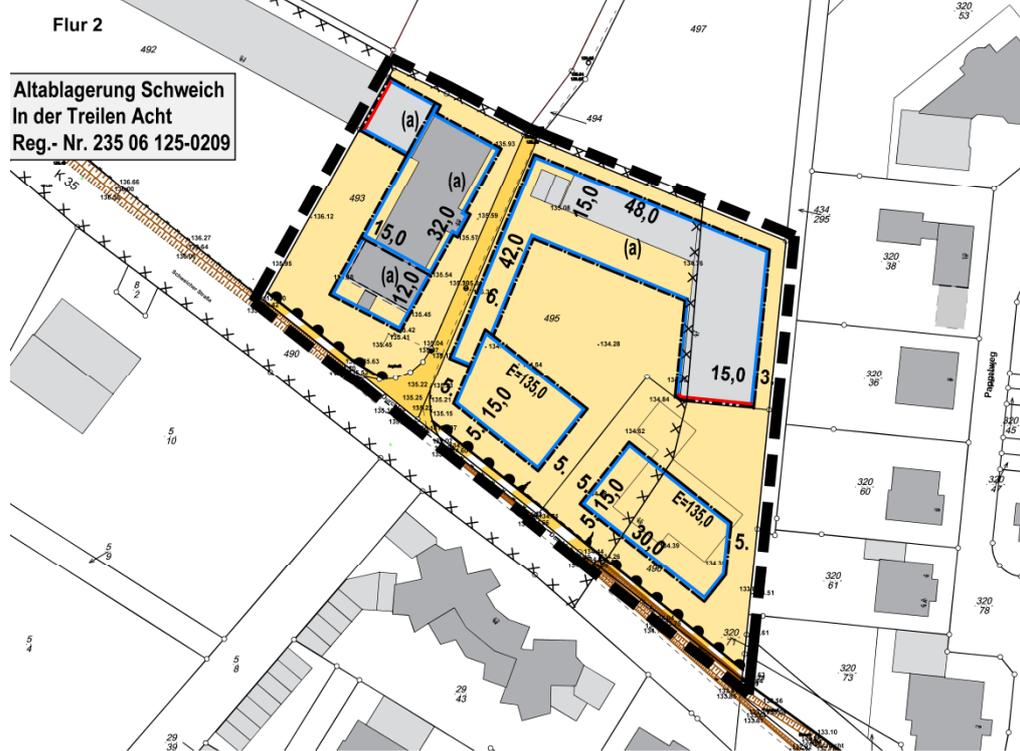
Ziel des Bebauungsplanes ist die Umwandlung in „Mischgebiet“ (MI). Die Umgebung des Plangebiets wird von zweigeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss sowie dreigeschossiger Bebauung mit Flachdach geprägt. Die jetzt angestrebte Lösung der Bebauung stellt für das Umfeld eine angepaßte Nutzungsstruktur dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der VG Schweich stellt für den Änderungsbereich „gewerbliche Baufläche“ (G) dar. Diese Nutzungsabsichten werden aufgrund verschiedenster Entwicklungen nicht mehr weiterverfolgt. Eine Änderung des FNP ist aufgrund der Erleichterungen durch das Planungsinstrument des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ nicht erforderlich. Der FNP ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bebauungsplanausweisung von 1998



geplante Bebauungsplanausweisung



4. Künftige Nutzungsstruktur

Der Änderungsbereich umfaßt drei eigenständige Flurstücke.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 493 wurde bereits eine Nutzungsänderung vollzogen. Die Bebauungsplanausweisung beschränkt sich hier, bezüglich des Bauvolumens, auf die Bestandsfestschreibung.

Flurstück Nr. 495 wird derzeit im rückwärtigen Bereich gewerblich genutzt. Die Nutzungsart entspricht der eines Mischgebietes. Im Übergang zur Schweicher Straße ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses geplant.

Der Bereich des Flurstücks Nr. 496 ist zur Zeit bebaut. Das bestehende Gebäude soll durch einen Gebäudekomplex mit Büros und Wohnungen ersetzt werden.

Die Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan durch Einzelhöhen dokumentiert.

Die vorgesehene Bauweise sowie die Festsetzung der hinsichtlich Anzahl zulässiger Geschosse entspricht der umgebenden Bebauung.

Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4(2)1 und 3 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

„Mischgebiet“ (MI) gem. § 6(2)1, 2, 4, 5 und 6 BauNVO. **Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe

Folgende Nutzungen sind gem. § 1(6)1 BauNVO **nicht zulässig**:

- Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO

Der Ausschluß der Nutzungsart „Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ dienen der Begrenzung der Verkehrsbewegungen sowie der Anzahl der erforderlichen Stellplätze.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch Schemaschnitte in Verbindung mit der Höhenlage der Erdgeschossebene (bezogen auf Oberkante öffentliche Verkehrsfläche) verbindlich geregelt.

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 sowie der zulässigen Nebenanlagen.

Die Höhe und Anordnung der Gebäude ist durch die in den Schemaschnitten und der Planzeichnung als Maximalhöhe festgesetzten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sowie die in den Schemaschnitten dargestellte Erdgeschossfußbodenhöhe über NN festgesetzt.

Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika (vergleiche Schemaschnitte).

Die Ausnutzung der Grundstücke (Grundflächenzahl) ist dem sonstigen Umfeld angepaßt.

Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt in Garagen und / oder offenen Stellplätzen.

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Dachform und Dacheindeckung und der Werbeanlagen.

Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 35° sowie Flachdächer zulässig.

Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten“ Pfannen in der Farbe „anthrazit“ (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) „dunkelbraun“ und „dunkelrot“ sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.

Zur Begrenzung der Wohneinheiten sowie der hieraus resultierenden Anzahl der Stellplätze sind in den Bereichen generell zur Vermeidung von einer höheren Anzahl von „Straßenrandparkern“, bei Wohngebäuden je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

5. Verkehr

Die Anbindung erfolgt über die Schweicher Straße sowie die bisher als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesene „Stichstraße“. Dieser Verbindungsweg wird in der 6. Änderung als „öffentliche Verkehrsfläche“ gekennzeichnet.

Entlang der Schweicher Straße wird ein Streifen in einer Tiefe von 1,50 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Anlage eines Gehweges ausgewiesen.

Weitere Erschließungsmaßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

6. Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte

Altablagerung

Im Bereich des Bebauungsplanes Schweich, „Handwerkerhof – 6. Änderung“ ist die Altablagerung „In der Treilen Acht“, Reg. Nr. 235 06 125 -0209“ betroffen. Nähere Angaben können aufgrund fehlender Akten nicht gemacht werden. Vermutlich wurden hier Bauschutt und Erdaushub deponiert. Weitergehende Untersuchungen fanden nicht statt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. auffällige Abfallablagerungen, geruchliche/visuelle Auffälligkeiten im Untergrund) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier unverzüglich zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sowie weitere Bauabfälle sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Die im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden gefährlichen Abfälle sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM) zur Entsorgung anzudienen. Dies betrifft z.B. Böden und Bauschutt deren Schadstoffkonzentrationen die Zuordnungswerte Z 2 (im Feststoff, z.B. für den Parameter PAK: 30 mg/kg TS) der Technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Abfällen“ (TR Boden, Stand November 2004) übersteigen.

7. Aussagen zu den Umweltbelangen

Allgemeines

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13 a BauGBÄndG 2007 ist keine Umweltprüfung erforderlich. Jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Deshalb werden in vereinfachter Form Aussagen zu Fauna und Flora, etc. wie auch deren Zusammenspiel in der Landschaft und ihre Wechselbeziehungen zum Menschen, seiner Gesundheit und zu Kultur- und Sachgütern dargestellt.

Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in dem eigenständigen Beitrag verwiesen.

8. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaft

Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasserentsorgung

Durch die 6. Änderung werden keine Änderungen am Ver- und Entsorgungssystem ausgelöst. Das Schmutzwasser des Teilgebietes wird angeschlossen an den Schmutzwasserkanal in der Schweicher Straße.

Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke soll zunächst innerhalb der Grundstücke zurück gehalten werden. Hierzu besteht die Möglichkeit, eine Wiesenmulde anzulegen oder die Rückhaltung in einer Zisterne zu schaffen. In der Zisterne muss gewährleistet sein, dass das erforderliche Volumen entsprechend zur Verfügung steht.

Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt mit dem spezifischen Volumen von 50 l/m² (Vol./befest. Fläche).

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Teilgebietes erfolgt über die bestehenden Anlagen.

Stromversorgung

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

9. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, im Privatbesitz.

Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist zunächst nicht beabsichtigt. Sollte eine freiwillige Neuordnung jedoch nicht zu realisieren sein, wird eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB durchgeführt.

10. Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Stadtrates am 07.10.2013 erörtert.

In dem Verfahren gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurden folgende Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedurften.

Die SGD-Nord Gewerbeaufsicht regt an:

zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte in dem westlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet, die seinerzeitigen Festsetzungen in der ursprünglichen Planurkunde enthaltenen „IFSP“ für die Flächen GEe 3.1 und GEe 1 für jeden Teilbereich in dem neu geplanten Mischgebiet zu übernehmen. Hierdurch ergibt sich auch eine plausible Abstufung gegenüber dem v. g. allgemeinen Wohngebiet. Mit höheren Beurteilungsspe-
geln ist dann dort jedenfalls nicht zu rechnen.

Hierzu ist, nach Rücksprache mit FIRU Kaiserslautern (Lärmgutachter), festzustellen:

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzte für die Gewerbegebiete GEe1 immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht fest. Für das Teilgebiet GEe3.1

waren IFSP von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht festgesetzt. Die für das Teilgebiet GEe3.1 festgesetzten IFSP entsprechen den Werten, welche üblicherweise für normale Gewerbegebiete ohne relevante Nachnutzung angesetzt werden, die IFSP der Teilfläche GEe1 liegen 5 dB(A) unter diesen Werten. Es ist nicht damit zu rechnen, dass von den innerhalb des neu festgesetzten Mischgebiets zulässigen gewerblichen Nutzungen höhere Geräuschemissionen ausgehen als die nach den bisher festgesetzten IFSP zulässigen. Die von eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) über Mischgebiet (MI) zu allgemeinem Wohngebiet (WA) abgestufte Festsetzung der Gebietsarten entspricht der Störgradsystematik der Baunutzungsverordnung. Die Übernahme der bisherigen IFSP-Festsetzungen in die Mischgebietsfestsetzung ist deshalb nicht erforderlich.

Nach Beratung hat sich der Stadtrat dieser Empfehlung angeschlossen.

Der Landkreis Trier-Saarburg regt an:

es ist zu prüfen, ob die Errichtung des Mehrfamilienhauses mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung vereinbar ist.

Hierzu ist, nach Rücksprache mit FIRU Kaiserslautern (Lärmgutachter), festzustellen:

An den außerhalb der Abstandsflächen liegenden geplanten Baugrenzen im Mischgebiet, an denen Fenster von Wohn- und Schlafräumen angeordnet werden dürfen, unterschreiten die gemäß Kontingentierung zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Unter Schallschutzgesichtspunkten ist die Errichtung des Mehrfamilienhauses damit mit der angrenzenden zulässigen gewerblichen Nutzung vereinbar.

Nach Beratung hat sich der Stadtrat dieser Empfehlung angeschlossen.

Die untere Naturschutzbehörde macht darüber hinaus folgende Anmerkungen

Die vorgelegten Unterlagen sind nicht prüffähig, da eine Zustandserfassung und eine Bewertung der bisherigen Kompensationsfläche und der vorgesehenen Kompensationsflächen fehlen. Eine Stellungnahme und Beteiligung des Fachbeirats für Naturschutz kann daher erst nach Vorlage dieser Unterlagen erfolgen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für die externe Kompensation bisher eine größere zusammenhängende Fläche festgesetzt wurde, bei der die Kompensationseffizienz höher zu veranschlagen ist, als bei einer Vielzahl kleinerer Flächen, die nicht als vollständig zusammenhängende Fläche nach den Planunterlagen zu werten sind. Ebenso ist davon auszugehen, dass wenn die Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft - in Anlehnung an die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht - durchgeführt wurden, ein time-lag Faktor mit zu berücksichtigen ist.

Hierzu ist, nach Rücksprache mit dem Büro Sonntag Riol festzustellen:

Die Zustandserfassung und die Bewertung der bisherigen Kompensationsflächen und der vorgesehenen Kompensationsflächen wurden dem Stadtrat mehrfach im Rahmen der Beratung der Planänderung erläutert. In der Beschreibung der Umweltbelange zum Bebauungsplan mit Anlagen sind Bestandsangaben enthalten (Luftbildkarte und Hinweise auf die durchgängige landwirtschaftliche Nutzung.)

Die vorgesehenen Kompensationsflächen liegen innerhalb des Leitbildes der VG in einem zusammenhängenden Ausgleichsblock. Insofern ist die Kompensationseffizienz weiterhin gesichert. Sie sind oder waren weinbaulich genutzt und sind wie in den Unterlagen erwähnt vereinzelt verbuscht, also vergleichbar der ursprünglichen Fläche S3.

Die beabsichtigte Verlegung der Kompensationsflächen erfolgt nicht 1:1 sondern ist mit 50% zusätzlichen Flächen beaufschlagt. Insofern wird auch der angesprochene time-lag Faktor berücksichtigt. In der Begründung werden die zuvor gemachten Ausführungen redaktionell ergänzt.

Die Anregung der Kreisverwaltung wird somit berücksichtigt.

Nach Beratung hat sich der Stadtrat dieser Empfehlung angeschlossen.

Die IHK Trier regt an:

Es muss durch die weitere Planung sichergestellt sein, dass die geplante Umwandlung der bisherigen Gewerbeflächen in ein Mischgebiet nicht zu einer Beeinträchtigung der im Plangebiet und dem direkten Umfeld ansässigen Unternehmen führt, die über das heutige Maß hinaus geht.

Hierzu ist, nach Rücksprache mit FIRU Kaiserslautern (Lärmgutachter), festzustellen:

An den außerhalb der Abstandsflächen liegenden geplanten Baugrenzen im Misch-gebiet, an denen Fenster von Wohn- und Schlafräumen angeordnet werden dürfen, unterschreiten die gemäß Kontingentierung zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Unter Schallschutzgesichtspunkten werden die gemäß Kontingentierung derzeit zulässigen gewerblichen Nutzung in der Umgebung nicht über das heutige Maß beschränkt.

Nach Beratung hat sich der Stadtrat dieser Empfehlung angeschlossen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord , Wasserwirtschaft gibt Hinweise zu den vorhandenen Altablagerungen. Hierzu wurde ausgeführt:

Für den Bereich der Altablagerung Schweich, „In der Treilen Acht“, Reg. Nr. 235 06 125 -0209 werden Untersuchungen durch ein Fachbüro zur Gefährdungsabschätzung empfohlen, insbesondere hinsichtlich der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Der betreffende Änderungsbereich zum B-Plan wurde bisher nicht ausreichend erkundet.

Nach Beratung hat sich der Stadtrat beschlossen diesen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Schweich, den

.....