

Bebauungsplan der Stadt Schweich
BEBAUUNGSPLAN
„Schweich-Issel-Handwerkerhof“ 7. 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

Stand: Satzung

ALLGEMEINES

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt zur Anpassung der allgemein zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche.

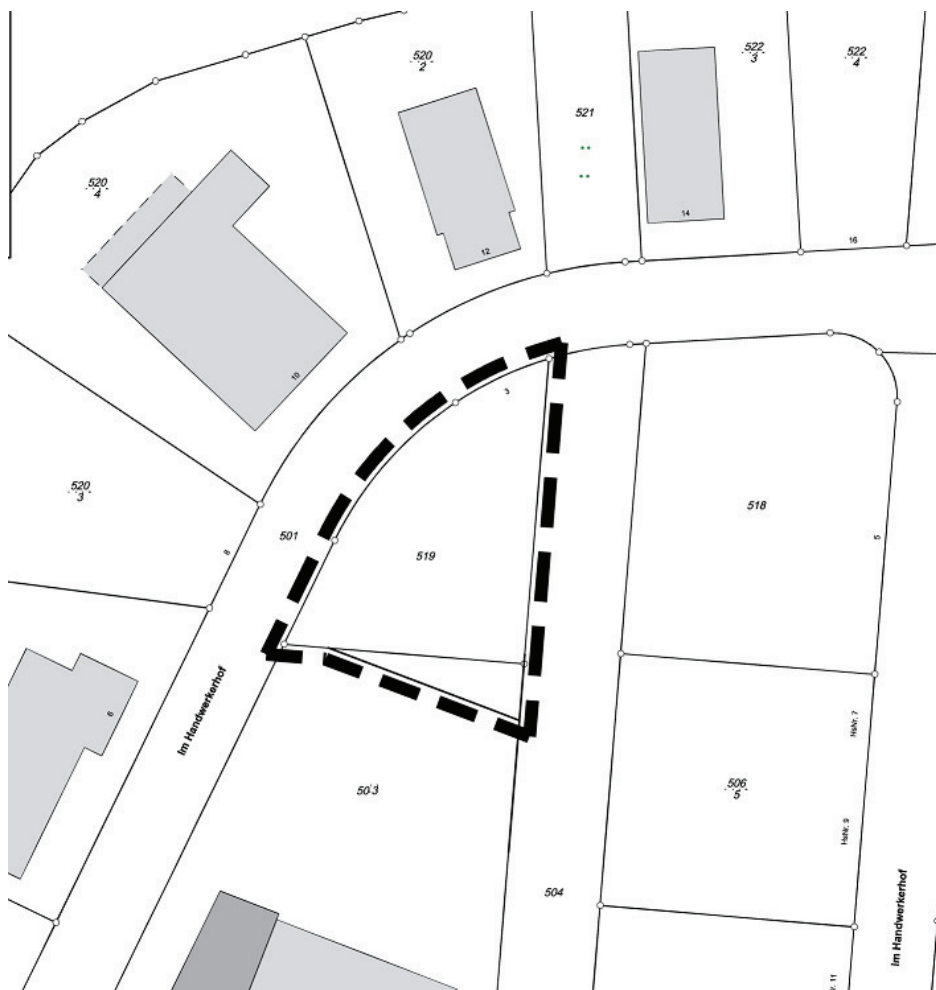
Die textlichen Festsetzungsinhalte der 2. / 3. Änderung werden unverändert in die 7. Änderung übernommen. Der Text ist im Internet auf der Seite www.schweich.de hinterlegt.

1. Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich betrifft ausschließlich die Flurstücke Flur 2 Nr. 519 und 503 tlw. 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 27.03.2014 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Handwerkerhof“ gefasst. Der Bebauungsplan wird als eigenständiger Plan mit der Bezeichnung „Schweich-Issel-Handwerkerhof“ 7. Änderung aufgestellt.

Der Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan wurde ebenfalls in der Sitzung am 27.03.2014 gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 7. 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 wird in der Zeit vom 14.04.2014 bis 13.05.2014 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.

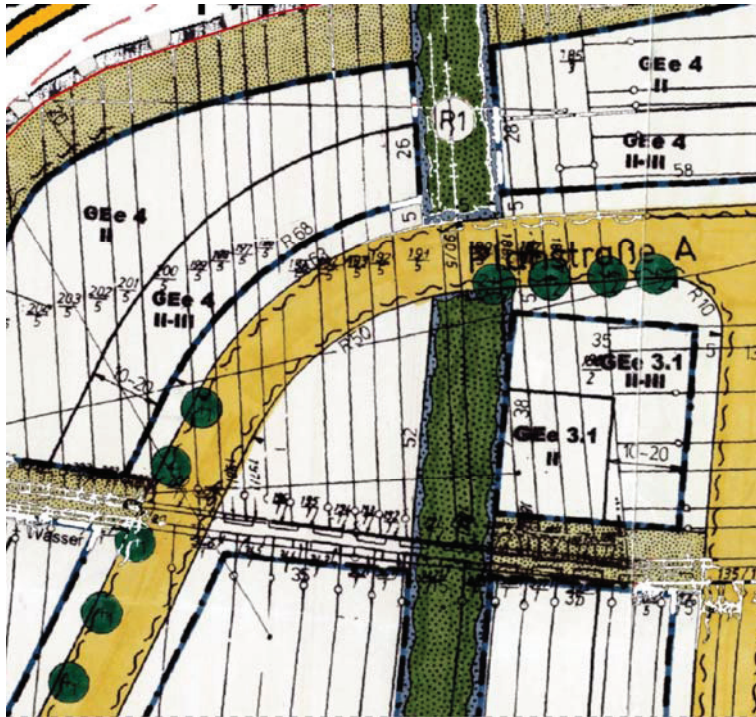
3. Anlass und Erforderlichkeit der Planung / rechtliche Verhältnisse

Der Ursprungsplan "Gewerbegebiet - Handwerkerhof", Schweich-Issel, wurde am 19.06.1998 rechtsverbindlich und sah für den Änderungsbereich als Nutzungsart „Gewerbegebiet“ (GEe) vor. Hierbei wurde keine überbaubare Fläche durch die Darstellung von Baugrenzen ausgewiesen. Die Fläche konnte bisher somit nur als Lagerfläche genutzt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es eine maximal 2-geschossige Bebauung zu ermöglichen. Die jetzt angestrebte Lösung der Bebauung entspricht der zulässigen Nutzung benachbarter Grundstücke und stellt für das Umfeld eine angepasste Nutzungsstruktur dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der VG Schweich stellt für den Änderungsbereich „gewerbliche Baufläche“ (G) dar.

Bebauungsplan Handwerkerhof, 3. Änderung



geplante Bebauungsplanausweisung



4. Künftige Nutzungsstruktur

Für das Flurstück Nr. 519 werden bisherigen Festsetzungen benachbarter Grundstücke übernommen. Für die zulässige Zahl der Vollgeschosse werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. An der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke Schweich zu berücksichtigen. Die beabsichtigte Nutzung wird hierdurch jedoch nicht eingeschränkt. Die vorgesehene Bauweise sowie die Festsetzung der hinsichtlich Anzahl zulässiger Geschosse entspricht der umgebenden Bebauung.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

Die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung gelten auch für den Bereich der 7. Änderung mit folgenden Ergänzungen bzw. Modifizierungen:

Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB

1. Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine etc.) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 gem. DWA-A-138 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend durchlässig herzustellen.
2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken in flachen Rückhaltegräben, unterirdischen Stauräumen oder Zisternen (mit Retentionsvolumen) zurückzuhalten, zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Das Fassungsvermögen beträgt mindestens 50 l pro m² versiegelter Grundfläche. Überschüssiges Niederschlagswasser wird an die öffentlichen Ableitungssysteme abgegeben.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Die in der Planzeichnung eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G/F/L) umfassen folgende Befugnisse:
 - Geh- und Fahrrechte zugunsten der angrenzenden Grundstücke und
 - Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Hinweise

1. In der 6. Änderung wurden die externen Ausgleichsmaßnahmen in die Gemarkung Fell Flur 2, 3 und 4, sowie in die Gemarkung Leiwien Flur 7, 15, 16, 17, 18 und 19 verlegt. Die Flächen sind in das Leitbild zum Ökokonto der Verbandsgemeinde Schweich eingebunden. Eine Auflistung der Flurstücke ist in der Anlage zur Begründung der 6. Änderung beigefügt. Die Auflistung wird wie folgt geändert: In der Gemarkung Leiwien entfallen die Flurstücke FL. 15 Nr. 237 und 243 mit insgesamt 1.187 m², dafür werden die Flurstücke Fl. 8 Nr. 128 und Nr. 130 mit insgesamt 1.339 m² ergänzt.

5. Verkehr

Die Anbindung erfolgt über die K 35 „Schweicher Straße“ sowie die Straße „Im Handwerkerhof“.

Weitere Erschließungsmaßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

6. Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Handwerkerhof" Schweich-Issel setzt für das Gewerbegebiet Teilfläche GEE 3.1 und GEE 3.2 eingeschränktes Gewerbegebiet und flächenbezogene Schalleistungspegel von 60dB(A)/m² am Tag und 45dB(A)/m² in der Nacht fest.

Das Grundstück Fl. St. Nr. 519 liegt innerhalb dieses Gewerbegebiets. Der für den Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel von 60dB(A)/m² entspricht dem Wert der DIN18005 für die Geräuschemissionen uneingeschränkter Gewerbegebiete. Der für den Nachtzeitraum festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel von 45dB(A)/m² schränkt die Nutzung im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) dagegen deutlich ein. Ohne Änderung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist demnach auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 519 eine übliche gewerbliche Betriebstätigkeit im Tagzeitraum ohne relevanten Nachtbetrieb möglich.

7. Aussagen zu den Umweltbelangen

Umweltprüfung / Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis) sowie Zulässigkeit eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung nach §13a BauGB2007

In §13a(1) BauGB legt der Bundesgesetzgeber dar, welche Bebauungsplanverfahren er im Grundsatz als Pläne zur Innenentwicklung definiert, nämlich Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Unter diesen „anderen Maßnahmen“ erfasst werden gem. Rundschreiben des rheinland-pfälzischen Finanzministeriums vom 15.10.2007 u.a. Planungen, die der Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen, insbesondere

- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche, einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen sowie
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Im vorliegenden Fall handelt es sich eine geplante Umnutzung von Lagerflächen innerhalb eines Bebauungsplans, somit sind die grundsätzlichen Anforderungen an den § 13a BauGB erfüllt.

Nach § 13a(1) BauGB bindet der Gesetzgeber weiterhin die Zulässigkeit an die Beachtung von Schwellenwerten, unter Nr. 1 weniger als 20.000 m², die sich aus der festgesetzten „zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(2) BauNVO“ ergeben.

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird im vorliegenden Fall deutlich unterschritten.

Weiter stellt §13a(1) BauGB bei der Bemessung der 20.000 m² zudem auf eine kumulierende Wirkung ab, nämlich dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Eine kumulierende Wirkung tritt im vorliegenden Fall nicht ein.

Nach §13a(1) Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Diese Pflicht kann sich aus der Anlage 1 zum UVPG oder ent-

sprechenden fachgesetzlichen Regelungen (Wasserrecht, Naturschutzrecht, Straßenrecht, ...) ergeben. Dabei kann es sich um UVP-pflichtige Vorhaben handeln, die durch den Bauleitplan vorbereitet werden oder aber um einen Bauleitplan, der selbst eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung mit sich bringt.

Solche Vorhaben werden hier nicht begründet, so dass die Vorschriften zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht angewendet werden brauchen.

Eine weitere Voraussetzung für die Durchführung eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung ergibt sich aus §13a(1) Satz 5 BauGB, d.h. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und von Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, somit keine Gebiete nach Natura 2000 potentiell beeinträchtigt werden.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

In Bezug auf die Eingriffsregelung nach § 14 ff BNatSchG eröffnet §13a(2) Nr. 4 BauGB darüber hinaus die Möglichkeit zu einem Verzicht zur Kompensationserbringung, da in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (bemessungsrelevante Grundfläche unter 20.000qm) „die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des §1a(3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten“.

Da diese Voraussetzung hier erfüllt ist, entfällt im vorliegenden Fall die Verpflichtung zur Kompensation nach BNatSchG.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für das wie vor begründete und gewählte Verfahren eines „Bebauungsplans zur Innenentwicklung“ nach §13a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13BauGB entsprechend angewendet werden können.

Die Verpflichtung zur Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes entfällt. Da der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten wird gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne des §1a(3) Satz 5 BauGB damit als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Kompensationsverpflichtung entfällt.

Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 13 a BauGB ist zwar keine Umweltprüfung erforderlich, jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu dienen nachfolgende Ausführungen, die wegen der Kleinflächigkeit des Vorhabens zusammenfassend erläutert sind.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen:

Die Flächen werden nach Zulässigkeit des gültigen Bebauungsplans als Stell- und Lagerflächen genutzt und weisen nur eine lückige Vegetation mit ruderalen Pflanzenarten auf. Besondere Pflanzen oder Pflanzengesellschaften oder besonders oder streng geschützte Tierarten kommen nicht vor.

Mangels fehlender Habitatausbildung ist daher nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen zu rechnen.

Auswirkungen auf Boden und Wasser:

Der bestehende Boden ist anthropogen überformt und weitgehend durch die Nutzung verdichtet. Die Versickerungsfähigkeit ist bereits beeinträchtigt. Auf Grund der Vorbelastungen sind keine erheblichen oder neuen Beeinträchtigungen zu erwarten, die nicht bereits über die bestehenden Regelungen des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Auswirkungen auf Luft und Klima:

Auf Grund der Geringfügigkeit des Vorhabens innerhalb des Baugebietes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Frischluftschneisen sind nicht betroffen.

Umweltbezogene Wechselwirkungen:

Grundsätzlich wurden die Wechselwirkungen nach § 1 (6) Nr. 7f BauGB bereits in der Grünordnung zum Urplan berücksichtigt. Aus der vorliegenden Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, die nicht bereits durch grünordnerische Maßnahmen berücksichtigt wurden.

8. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaft

Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasserentsorgung

Durch die 7. Änderung werden keine Änderungen am Ver- und Entsorgungssystem ausgelöst. Das Schmutzwasser des Teilgebietes wird angeschlossen an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Im Handwerkerhof“.

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

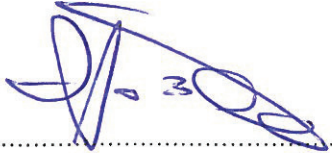
Das Gelände befindet sich im Besitz der Stadt Schweich.

Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht beabsichtigt.

10. Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Stadtrates am 22.05.2014 erörtert.
In dem Verfahren gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedurften.

Schweich, den 14.07.2014



Otmar Rofler, Stadtbürgermeister