



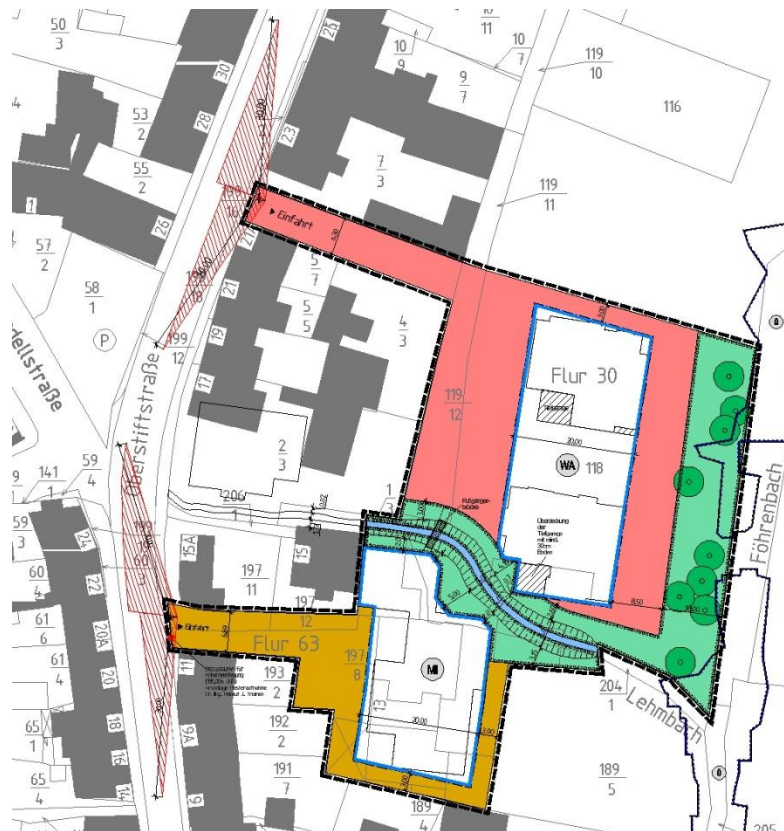
Bebauungsplan "Hackenberger Mühle"

1. Änderung

Stadt Schweich

Kreis Trier-Saarburg

Begründung zur Bebauungsplanänderung



Januar 2013



Begründung

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die in den Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt Schweich war, übereinstimmt.

Schweich,

den _____

Otmar Rößler
- Stadtbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im Januar 2013

(Stempel)

(Unterschrift)

Stadtratsbeschluss vom 22.11.2012
Satzungsbeschluss am 31.01.2013



Begründung

GLIEDERUNG

1.	Allgemeines	5
1.1	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
2.	Ausgangslage	6
2.1	Bestandssituation	6
2.2	Planerische Grundlagen	8
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	10
3.1	Allgemeines	10
3.2	Planungsanlass	10
3.3	Herleitung der einzelnen Festsetzungen	11
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3.3	Bauweise	12
3.3.4	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	13
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	13
3.3.7	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
3.3.8	Wasserflächen	14
3.3.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
3.3.10	Landespflegerische Festsetzungen	15
4.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	16
4.1	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt	16
4.2	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Sozialstruktur	19
4.3	Hochwasser	19



Begründung

5.	Planverwirklichung	21
5.1	Bodenordnung	21
5.2	Ver- und Entsorgung	21
5.2.1	Regenwasserbewirtschaftung	21
5.2.2	Schmutzwasserentsorgung	21
5.2.3	Wasserversorgung	21
5.2.4	Stromversorgung	21
5.2.5	Gasversorgung	21
5.3	Vollzugsprozess	22
5.4	Hinweise zum Verfahren	22
5.5	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	22
5.6	Flächenbilanz	22
6.	Zusammenfassung	23



Begründung

1. Allgemeines

1.1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Stadt Schweich etwa 400 m vom Ortszentrum in nördliche Richtung entfernt und liegt inmitten eines bereits bebauten Siedlungsbereiches der Stadt Schweich. Das Plangebiet liegt zwischen der Oberstiftstraße und dem Föhrenbach und wird über die Oberstiftstraße auch erschlossen. Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um die Fläche der ehemaligen "Hackenberger Mühle", die in den letzten Jahren noch durch einen Dienstleistungsbetrieb genutzt wurde und nun seit längerer Zeit leer steht. Die Bausubstanz ist in sehr schlechtem Zustand, sodass sich eine Sanierung der bestehenden Gebäude nicht mehr lohnt. Diese sollen deshalb abgerissen werden.

Durch die Plangebietsfläche verläuft der Leimbach, der durch die derzeit bestehende Bebauung des ehemaligen Mühlengebäudes entsprechend überbaut ist.

Der nördliche Bereich der Plangebietsfläche ist eine unbebaute Fläche. Es handelt sich dabei um eine Wiesenfläche mit einer größeren Baumgruppe aus einem etwas älteren Blautannenbestand und verschiedenen Streuobstbeständen. Des Weiteren befinden sich auf der Fläche alte zerfallene Nebengebäude und Lagerflächen. Im Norden ist eine weitere Teilfläche des Grundstücks 5/7 hinzugekommen, um dort eine weitere Zufahrtmöglichkeit zu realisieren.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 4 513 m² und umfasst die Flurstücke mit den Flurstücksnummern 1/3, 197/11 (teilweise), 197/12 (teilweise), 197/8 (Flur 63), 119/12 und 118 (Flur 30) sowie 5/7 (teilweise, Flur 63) in der Gemarkung Schweich. Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Lageplan M 1 : 250 zu entnehmen.



Begründung

2. Ausgangslage

2.1 Bestandssituation

A) Städtebauliche Situation

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist derzeit teilweise durch die ehemalige Hackenberger Mühle mit ihren Nebenanlagen und Lagerflächen bebaut. Der nördliche Bereich ist ein Offenland mit teilweisem Bewuchs durch hochstämmige Laub- und Nadelbäume. Die Fläche grenzt unmittelbar an den im Osten von Nord nach Süd verlaufenden Föhrenbach und wird durch den Leimbach durchflossen, der durch die ehemalige Mühle teilweise überbaut ist. Das Mühlengebäude wurde bis vor ein paar Jahren noch durch ein Dienstleistungsunternehmen genutzt und steht nun seit einiger Zeit leer. Der Zustand der Gebäude ist inzwischen so schlecht, dass eine Sanierung nicht mehr möglich ist. Das ehemalige Mühlengebäude ist ein dreigeschossiges Gebäude, wobei das dritte Obergeschoss sich innerhalb der Dachfläche befindet. Damit entspricht es der angrenzenden Bebauung, einer ebenfalls überwiegend dreigeschossigen Bauweise, wobei das dritte Obergeschoss in der Regel ein vollausgebautes Dachgeschoss ist. In der umgebenden Bebauung überwiegt die verdichtete Bauweise, d. h. es liegt eine geschlossene Bauweise vor. Bei der Dachform handelt es sich in der benachbarten Bebauung überwiegend um Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, die entlang der Erschließungsstraße orientiert sind. Östlich des Föhrenbaches schließt sich eine weitere Bebauung an. Hier überwiegt jedoch die Einzelhausbebauung.

Die Plangebietsfläche liegt im Innenbereich und muss städtebaulich neu geordnet werden. Aus diesem Grund wird die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, um in dieser städtebaulich unbefriedigenden Situation einer neuen Nutzung zuzuführen und städtebaulich neu zu ordnen.

1. Änderung:

In dieser 1. Änderung wird nun das Baufenster geändert. Der Leimbach soll nun offengelegt werden. Deshalb wird im nördlichen Bereich eine weitere Fläche mit ausgewiesen, um eine Zufahrt zum nördlichen Bereich zu ermöglichen. Für den nördlichen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, südlich des Leimbachs bleibt ein Mischgebiet. Insgesamt reduzieren sich die überbaubaren Flächen gegenüber dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan.



Begründung

B) Erschließung

Bei dem ehemaligen Mühlengelände handelt es sich um eine Bebauung in der zweiten Reihe, die aufgrund der historischen Nutzung die beiden Gewässer Leimbach und Föhrenbach zur Energiegewinnung nutzte und der Leimbach deshalb teilweise überbaut und nutzungsbedingt baulich überformt ist.

Das Plangebiet wird derzeit bereits über eine Zufahrt zur Oberstiftstraße (L 141) erschlossen. Die Zufahrt weist insgesamt eine Breite von ca. 6,60 m auf, die sich jedoch auf zwei Grundstücke erstreckt. In der 1. Änderung wird nun eine weitere Parzelle dem Geltungsbereich ergänzt, um eine Zufahrt im nördlichen Bereich zu ermöglichen. Die dortige Zufahrt kann wegen bestehender Eingänge und einbauten noch mindestens 4,75 m breit ausgebaut werden. Bei beiden Zufahrten ist ein Begegnungsverkehr Pkw-Pkw ohne Einschränkungen möglich.

Im Bebauungsplan sind für beide Ausfahrtsbereiche zwei Sichtdreiecke eingetragen, die den Nachweis für die Einsehbarkeit in die Oberstiftstraße gewährleisten.

Über die Oberstiftstraße ist auch die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung des Abwassers gesichert. Auch die Energieversorgung erfolgt über diese Haupterschließungsstraße.

Das auf der geplanten Fläche anfallende Oberflächenwasser soll im 10 m Gewässerrandstreifen des Föhrenbaches über die belebte Bodenzone versickert und kann bei Großregenereignissen gefahrlos in den Föhrenbach abgeleitet werden.

C) Landespflegerische Situation

Im Plangebiet befindet sich folgender Biotopbestand:

- Versiegelungen bzw. Überformungen, insbesondere im südlichen Bereich (zum Teil zerfallene Nebengebäude) mit vereinzelt Ruderalsträuchern (Holunder/*Sambucus nigra* etc.)
- Einzelne Obstbäume (ca. 25 cm StD)
- Blautannen-Baumgruppe (ca. 25 cm StD)
- Kleinflächige Wiese
- Teilabschnitt des Leimbaches (Gewässer III. Ordnung, ganzjährig schüttend), der unmittelbar südöstlich des Plangebietes in den Föhrenbach mündet, der an das Plangebiet direkt östlich angrenzt und Richtung Süden abfließt. Der Leimbach ist zum Teil überbaut und weist keinen gewässerbegleitenden Gehölzbestand auf.



Begründung

Damit befinden sich im Plangebiet unter den von dem Bauvorhaben betroffenen Biotopen (Gehölze, Teile der Wiese) keine besonders schützenswerten Elemente, die durch ihre herausragende Altersentwicklung oder z. B. aufgrund des Pauschalschutzes nach § 28 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) besonders schützenswert sind.

Im Plangebiet befinden sich durch die historische Mühlennutzung keine wertvollen Böden mit naturnaher Bodenentwicklung, sondern eine insgesamt starke Belastung (stoffliche Einträge, Bodenverdichtungen) sind hier prägend. Die Fläche spielt bezüglich ihrer visuellen Auswirkungen auf das Umfeld (Landschaftsbild) keine wesentliche Rolle. Für die ortsnahe Erholung ist von einer geringen Bedeutung auszugehen; ein öffentlich zugänglicher Weg entlang des Föhrenbaches liegt auf der anderen Gewässerseite außerhalb des Plangebietes.

Die nördliche Zufahrtsfläche, die in den Geltungsbereich ergänzt wurde, war durch eine Garage überbaut und Zufahrt und Stellplätze sind fast zu 100 % versiegelt. Die Neunutzung als private Zufahrt führt somit nicht zu einem Eingriff, aber auch nicht zu einem Ausgleich.

Durch die Offenlegung des Lehmabaches ergibt sich in der 1. Änderung jedoch eine deutliche Verbesserung für den Naturhaushalt.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich der Innenentwicklung handelt, findet die Eingriffsregelformel keine Anwendung (§ 13a BauGB).

2.2 Planerische Grundlagen

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz LEP IV (2008)

Im LEP IV ist für die Gemeinde Schweich ein landesweit bedeutsamer Bereich für den Grundwasserschutz dargestellt sowie die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen, wie die A 1 sind im LEP IV dargestellt. Weitere Ziele sind im LEP IV für die Stadt Schweich nicht dargestellt. Somit ergeben sich aus dem LEP IV keine Zielkonflikte mit dem Bauvorhaben.

Regionaler Raumordnungsplan Trier (1995)

Im Regionalen Raumordnungsplan Trier aus dem Jahr 1995 ist die Stadt Schweich dem Mittelbereich Trier zugeordnet. Schweich ist als Unterzentrum im Regionalen Raumordnungsplan dargestellt.



Begründung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich ist ein Teilbereich des Plangebietes als Mischgebietsfläche dargestellt. Ein weiterer Bereich ist als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan abgebildet. Der Leimbach ist wie der Föhrenbach im Flächennutzungsplan als Gewässer eingetragen, wobei für den Föhrenbach noch entsprechende Hochwasserlinien eingetragen sind. Im Flächennutzungsplan ist weiter südlich ein Sanierungsgebiet eingetragen. Im Westen des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan ein Wohngebiet dargestellt.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung erstellt wird, ist der Flächennutzungsplan in einer nächsten Fortschreibung entsprechend der geplanten Nutzung anzupassen.

Landschaftsplan

In der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes der Verbandsgemeinde Schweich sind flächenbezogen verschiedene Leitbilder definiert. Für diesen Bereich der Ortslage Schweich ist das Leitbild E6 (bei der weiteren städtebaulichen Verdichtung: Aufbau und Weiterentwicklung von Grünschnitten) dargestellt. In der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes ist für den Planbereich unmittelbar entlang des Föhrenbaches als nach Landesnaturschutzgesetz pauschal geschützt ausgewiesen. Weiterhin ist die Offenhaltung des gesamten Bachtals des Föhrenbaches als Ziel gesetzt.

Landschaftsschutzgebiet

Innerhalb der Verbandsgemeinde Schweich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz", Gebietsnummer 600102. Die Stadt Schweich selbst liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Weitere nationale naturschutzfachliche Schutzgebietsausweisungen (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, geschützte Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

NATURA 2000

Durch das Plangebiet ist weder ein Vogelschutzgebiet noch ein FFH-Gebiet betroffen.



Begründung

3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

3.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurden die Aufstellung des Bebauungsplanes und die 1. Änderung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Städtebauliche Neuordnung eines Innenbereiches, der in den letzten Jahren brachgefallen ist
- Schaffung von Wohnraum und wohnverträglichen Nutzungen
- Offenlegung des Leimbaches

Eine entsprechende Nachnutzung, die sich in das Siedlungsumfeld in diesen Bereich einfügt, soll die bestehende Lücke schließen und eine wohnverträgliche Nutzung ermöglichen.



Begründung

3.3 Herleitung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

zu I.1.1:

Das Plangebiet wird als Wohn- und Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie der Eigenart der umgebenden Bebauung und der Lage am Föhrenbach nicht entsprechen und städtebaulich nördlich des Lehmaches nicht zugelassen werden sollen.

Im Mischgebiet sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Veranstaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden nicht zugelassen, da dieser der Eigenart des Gebietes nicht entsprechen und aus städtebaulichen Gründen somit nicht zugelassen werden sollen.

Damit möchte die Stadt Schweich für den Bereich des geplanten Wohn- und Mischgebietes Nutzungen zulassen, die der Eigenart der angrenzenden bestehenden Siedlungsbereiche entsprechen und somit die Innenentwicklung dem Stadtquartier entspricht. Es werden unterschiedliche Nutzungen nördlich und südlich des neu geöffneten Lehmaches festgelegt, um eine Differenzierung für beide Gebiete zu erreichen.

Es soll überwiegend Wohnraum entstehen, in dem auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungen zur Versorgung des Quartiers möglich sind.



Begründung

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

zu I.1.2:

Die Grundflächenzahl wird im Baugebiet auf 0,6 festgesetzt. Damit wird mit Grund und Boden schonend umgegangen und die Fläche im Innenbereich einer Bebauung zugeführt, die dem Verdichtungsgrad der Umgebung entspricht. Damit fügt sich dieser Bereich der Innenentwicklung in den Siedlungsbereich der Stadt Schweich gut ein.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind jedoch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen mitzurechnen, um einem zu hohen Versiegelungsgrad entgegen zu wirken. Dabei kann jedoch die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze und ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden. Um hier einen möglichst flexiblen Umgang für den ruhenden Verkehr zu erreichen und um genügend Parkraum innerhalb des Mischgebietes zur Verfügung zu stellen, um die angrenzenden Haupteinfahrtsstraßen von ruhendem Verkehr zu entlasten.

Der Nachweis von Stellplätzen gemäß Stellplatzverordnung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Pro Wohneinheit sind jedoch mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Diese können auch als Tiefgarage unter den Gebäuden errichtet werden. Die Anzahl hat sich an dem durch die zugelassene Nutzung bestimmten Bedarf zu orientieren.

3.3.3 Bauweise

zu I.2:

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zulässig. Damit soll ein möglichst flexibler Umgang für die geplante Nutzung erreicht werden. Damit möchte die Stadt Schweich an die städtebauliche Struktur der angrenzenden Bebauung anknüpfen und die Lage im Talauenbereich des Föhrenbaches begegnen, um hier eine aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen.



3.3.4 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

zu I.3:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzungen der Baugrenzen bestimmt und sollen sich an der angrenzenden Bebauung orientieren. Damit wird jedoch eine Hauptorientierung der Dachfläche nicht nach Süden optimiert. Es können jedoch zur Nutzung der Sonnenenergie im Teilbereich die Sonnenenergie genutzt werden. Die Nutzung regenerativer Energien erfolgt mit Hilfe anderer Energiequellen und wird die Sonne als Energieträger nicht optimal nutzen können. Damit möchte aber die Stadt Schweich die Stellung des Gebäudes an die angrenzende Bebauung anpassen, die sich im Übrigen an den Talraum des Föhrenbaches orientiert.

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche möglich, um einen möglichst flexiblen Umgang mit der Unterbringung der Nebenanlagen, die für die geplante Nutzung erforderlich sind, zu ermöglichen.

3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht festgelegt. Diese ist jedoch durch die Baugrenze weitestgehend geregelt.

3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

zu I.5:

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um einen möglichst flexiblen Umgang mit diesen Anlagen auf dem Grundstück zu erreichen. Dies ist erforderlich, um der geplanten Nutzung ausreichend Gestaltungsspielräume zu ermöglichen. Es sind pro Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. Damit soll der ruhende Verkehr außerhalb der beengten Verhältnisse in der Oberstiftstraße untergebracht werden, um eine zusätzliche Belastung in der Oberstiftstraße zu vermeiden.



Begründung

3.3.7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

zu I.6:

Es werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Fläche ist über die Oberstiftstraße erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt auf Privatflächen und es sind keine öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

3.3.8 Wasserflächen

zu I.7:

Für den Bereich des Leimbaches wird eine Wasserfläche festgesetzt, die dauerhaft offen gehalten werden muss. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind als Grünflächen im Sinne einer Bachrenaturierung mit Böschungen gemäß Planeintrag anzulegen. Bauliche Anlagen sind bis auf eine Fußgängerbrücke nicht zugelassen.

3.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

zu II.:

Sämtliche Festsetzungen zur Dachform, Kniestöcken, maximale Traufhöhen, maximale Höhe baulicher Anlagen, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Gestaltung der überbauten Grundstücksflächen, Stützmauern, Erdanschüttungen und -abtragungen, Fassadengestaltung und zu den Einfriedungen dienen dazu, eine Bebauung zu ermöglichen, die sich in das bestehende Umfeld städtebaulich gut einfügt und eine Nutzung zulässt, die sich in das bestehende Umfeld gut einfügt.

Die Stadt Schweich möchte mit dieser geplanten Nutzung einem Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum begegnen. Dabei werden bezüglich der Höhenfestsetzungen die Höhen festgelegt, die geringfügig unterhalb der umgebenden Bebauung liegen. Eine Erhöhung der geplanten Gebäude über die bestehenden Gebäude hinaus soll vermieden werden. Durch diese Festsetzung der Höhen und der offenen Bauweise wird eine Integration in die umgebende Bebauung verbessert.



Begründung

3.3.10 Landespflegerische Festsetzungen

zu III.:

Durch diese Festsetzung im Bebauungsplan sollen auf privaten Grünflächen Eingrünungsmaßnahmen stattfinden, um den Verlust von bestehenden Bäumen und Gehölzen zu kompensieren und um das geplante Baugebiet zum Föhrenbach hin einzugrünen und somit den Auenbereich des Föhrenbaches weitestgehend zu schonen (10 m Abstand zur Böschungsoberkante des Föhrenbaches wird freigehalten.) Es sind Baumpflanzungen von Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Stiel-Eichen (*Quercus robur*) vorgesehen; jeweils 14/16 cm, StU, 3 x v. Von den dargestellten Standorten im Rechtsplan kann abgewichen werden.

Mit dem Bebauungsplan wird es ermöglicht, den überbauten Leimbach offenzulegen. Es wird ein Gewässerrandstreifen geschaffen, der in die geplante Bebauung integriert wird. Es entstehen mehr Grünflächen durch die 1. Änderung.

Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen werden beide Gewässer in ihrer Struktur stabilisiert und somit der Bachauenbereich gesichert.

Im Bereich der privaten Grünfläche wird es ermöglicht, das anfallende Oberflächenwasser in Mulden zurückzuhalten, wo es über die belebte Bodenzone naturnah versickern kann. Durch die Nutzung von Zisternen kann zusätzlich Oberflächenwasser zurückgehalten werden und z. B. für die Bewässerung von Grünflächen genutzt werden.



4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich der Innenentwicklung, sodass dieser Bereich entsprechend vorbelastet ist. Es wird ein Teil eines Offenlandes durch die geplante Bebauung versiegelt und eine bestehende Gehölzgruppe aus Blautannen und vor allem den Streuobstbeständen wird beseitigt. Dies ist jedoch insgesamt nicht als erheblicher Eingriff zu bewerten, da in diesem Ausschnitt des Innenbereiches der pauschal geschützte Föhrenbach wertgebend ist. Dieser Auenbereich des Föhrenbaches kann erhalten werden und wird naturnah eingegrünt. Weiter wird durch diese 1. Änderung auch der Lehm bach innerhalb des Geltungsbereiches nun offengelegt und renaturiert. Im Rahmen der Innenentwicklung wird davon ausgegangen, dass ein entsprechender Ausgleich nicht erforderlich wird, da kein Außenbereich für eine Bebauung herangezogen wird und ein Flächenverbrauch im Außenbereich nicht stattfindet. Die Umweltbelange wurden gegenüber dem Bedarf der Innenentwicklung somit vollständig beachtet. Im Folgenden wird auf der Grundlage der Darlegungen in Kap. 2.1, 2.2 und 3.3.10 eine vereinfachte Auswirkungsprognose durchgeführt.

Schutzgut Boden

Es finden kleinflächige zusätzliche Versiegelungen auf bereits vorbelasteten Standorten (stoffliche Einträge, Bodenverdichtungen, diverse Leitungen etc., s. o.) statt. Die bestehenden diesbezüglichen Funktionen für den Boden-/Bodenwasserhaushalt gehen verloren. Gleichzeitig werden die an den Föhrenbach angrenzenden privaten Grünbereiche durch die Anpflanzung von heimischen Gehölzen und entsprechende naturnahe stoffliche Einträge in den Bodenhaushalt aufgewertet. Derzeit überbaute Bereiche des Lehm baches werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entsiegelt und langfristig für die Renaturierung des Lehm baches genutzt.

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Planbereich nicht bekannt. Sollten während der Bauphase Altablagerungen entdeckt werden, ist die SGD Süd zu informieren.



Begründung

Schutzgut Klima/Luft

Durch die festgelegten Baugrenzen und die offene Bauweise wird verhindert, dass eine Frischluftzufuhr zur Stadt Schweich abgeriegelt wird, da sich die Gebäudestruktur entlang der Frischluftzufuhr von Nord nach Süd bewegen und der Föhrenbach freigehalten wird und somit diese Grünschneise nicht unterbrochen wird. Durch die Öffnung im Bereich des überbauten Komplexes über den Lehm bach wird eine weitere Grünbrücke geschaffen, die die Durchlüftung fördert. Dies wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

Sie wird durch die geplanten Baukörper um ca. 4 m reduziert, was sich jedoch nicht auf das Klima der Stadt Schweich auswirken wird. Im Gutachten "Klimatische Beurteilung zu den Auswirkungen der geplanten Flächennutzungen im Bereich der Stadt Schweich und ihre Wirkung auf die abfließende Kaltluft" des Deutschen Wetterdienstes vom August 1998, wird für das Föhrenbachtal eine Frischluftschneise dargestellt, die jedoch im Bereich des Vorhabens aufgrund der bestehenden Bebauung schon drastisch abnehmen.

Es wurden Frischluftströme ermittelt, die überwiegend von Osten die Frischluftzufuhr der Stadt Schweich gewährleisten und die A 1 ohne Beeinträchtigung überströmen. Die Empfehlung das Föhrenbachtal freizuhalten wird durch die geplante Bebauung nicht tangiert. Eine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Das Vorhaben kommt der Empfehlung nach, die Gebäudestellung am Frischluftstrom von Nord nach Süd auszurichten. Das Gutachten kann bei der VG Schweich, Bauabteilung, eingesehen werden.

Durch das geplante Vorhaben resultiert keine wesentliche Verschlechterung des Klimas, da nur eine geringfügige Fläche neu versiegelt wird. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen wird der geringfügigen zusätzlichen Erwärmung entgegengewirkt und die Emissionsbelastung wird ebenfalls nur wenig erheblich ausfallen, da durch das neue Energieeinsparungsgesetz und durch das Erneuerbare Energie- und Wärmegesetz die Bauherren verpflichtet werden, die Versorgung der Gebäude mit Wärmeenergie zu einem Großteil mit regenerativen Energien zu verfolgen. Dies wird durch den Bebauungsplan auch unterstützt.

Schutzgut Flora, Fauna

Die im Zuge des Bauvorhabens beseitigten Biotope (Baumgruppe Blautannen, vereinzelte weitere Gehölze) weisen eine geringe bis mittlere Wertigkeit für Arten- und Lebensgemeinschaften auf. Die ökologisch wertvollsten Elemente des Plangebietes (Föhrenbach und Lehm bach) werden durch das Bauvorhaben nicht zusätzlich beeinträchtigt.



Begründung

Die privaten Begrünungsmaßnahmen stabilisieren die biotopvernetzende Funktion des Föhrenbaches und des Leimbaches und initiieren eine mögliche Verbesserung der Gewässerstrukturgüte auf den Abschnitten des Föhrenbaches und des Leimbaches durch eine Aufwertung des Umfeldes/Gewässerrandsteifens (Anpflanzung von Aue-Gehölzen).

Schutzgut Erholungs-/Landschaftsbild

Durch das Bauvorhaben entstehen keine Beeinträchtigungen des Plangebietes bezüglich dieses Schutzgutes. Bereits im Ist-Zustand weist die Fläche diesbezüglich nur eine geringe Bedeutung auf (s. o.). Die gegenüber dem Föhrenbach liegende Spielplatzfläche wird nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch

Durch die geplanten Nutzungen wird keine Verschlechterung des Zustandes für die angrenzenden Siedlungsflächen erfolgen. Die Fläche wurde bis vor wenigen Jahren durch einen Dienstleistungsbetrieb genutzt. Die vorherige Nutzung einer Mühle hatte entsprechend größere Auswirkungen, sodass durch dieses geplante Wohn- und Mischgebiet keine Verschlechterung des Zustandes eintreten wird. Die geplante Wohn- und Mischnutzung entspricht der Nutzung der angrenzenden Bebauung und wird somit entsprechend Verkehr indizieren. Damit haben die Grundstücksnachbarn die zusätzlichen Lärmimmissionen grundsätzlich hinzunehmen, da die Anzahl der Stellplätze sich an der zulässigen Nutzung orientieren und darüber hinaus keine weiteren Stellplätze errichtet werden. Der geringe Zulieferverkehr für die geplante Wohnbebauung ist nur gering und wirkt sich auf die benachbarten Wohnnutzungen nur unwesentlich aus.

In einer Schalltechnischen Untersuchung wurde der Verkehrslärm durch den ruhenden Verkehr als innere Erschließung geprüft. In einer Berechnung nach dem "Merkblatt für die Vorabschätzung des Verkehrsaufkommens von städtischen Wohnsiedlungen" ist (inklusive Lieferverkehr, Berufsverkehr, Post etc.) mit insgesamt 120 Fahrten/d bei 27 Wohneinheiten zu rechnen. In Spitzenstunden (Berufsverkehr jeweils 1 Stunde morgens und abends) sind dabei mit maximal 13 Kfz/d zu rechnen. Dabei wurde von einer Maximalbelegung der Parkplätze ausgegangen. In der Berechnung wurden keine Überschreitungen oder Erreichen der Richtwerte der DIN 18005 ermittelt. Die Werte liegen für tags und nachts weit unter den Richtwerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Im Bebauungsplan werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Im Plangebiet findet lediglich der Wohnnutzung zugeordnete "Privatverkehr" statt.



Begründung

Schutzgut Wasser

Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet soll innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenzone naturnah versickert werden, sodass eine Anreicherung des Grundwassers weiterhin ermöglicht wird. Überschüssiges Oberflächenwasser, was bei Großregenereignissen nicht bewirtschaftet werden kann, kann schadlos in den benachbarten Föhrenbach abgeleitet werden, wobei durch die Rückhaltung eine entsprechende zeitliche Pufferung erreicht wird. Weitere Rückhaltung kann durch die Anlage von Zisternen erreicht werden.

Die Offenlegung des Lehmaches und die damit verbundene Entsiegelung überbauter Bereiche wirken sich ebenfalls positiv auf den Wasserhaushalt aus.

Auswirkungen auf die Oberflächengewässer: siehe unter Schutzgut Flora, Fauna.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Dieses Schutzgut ist nicht betroffen. Der Gebäudebestand, der abgerissen wird, weist diesbezüglich keinen erhaltenswerten Zustand aus.

4.2 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Sozialstruktur

Im Plangebiet sollen ca. 27 Wohneinheiten entstehen. Dadurch wird die bestehende Sozialstruktur der Stadt Schweich nicht wesentlich verändert. Nachteilige Auswirkungen auf die Sozialstruktur der Stadt Schweich sind somit nicht zu erwarten.

4.3 Hochwasser

Durch die beiden Gewässer besteht die Möglichkeit einer Beeinträchtigung durch Hochwasser. Dies wird durch die Beachtung des Gewässerschutzstreifens (private Grünfläche) und durch die Lage der Gebäude im höheren Gelände vermieden. Für die beiden Gewässer bleibt ausreichend Platz, um bei Hochwasser die entsprechenden Wassermassen unterbringen zu können.

Die entsprechenden Abstände zu beiden Gewässern Lehmach und Föhrenbach werden durch den Bebauungsplan entsprechend freigehalten. Die im Bebauungsplan dargestellten Böschungen können sich aus technischen Gründen geringfügig ändern und sind keine Festsetzung des Bebauungsplanes.



Begründung

Die geplante Bebauung ist höhenmäßig so angelegt, dass eine Überflutung ausgeschlossen werden kann.

Im Bebauungsplan ist der Entwurf der Überschwemmungslinie HQ_{100} dargestellt. Ein Überschwemmungsgebiet ist zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht festgesetzt.



Begründung

5. Planverwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die Stadt Schweich hat die Entwicklung des Baugebietes einem Erschließungsträger übertragen. Der Investor ist bereits Eigentümer der erforderlichen Flächen.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Regenwasserbewirtschaftung

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt innerhalb des Plangebietes entlang des Föhrenbaches.

5.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über die angrenzende Oberstiftstraße entsorgt. Dies erfolgt in Form eines normalen Hausanschlusses. Die Kläranlage Schweich ist in der Lage, diese zusätzlichen Abwässer zu behandeln.

5.2.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die angrenzende Oberstiftstraße ausreichend gesichert. Ebenfalls ist die Versorgung mit Löschwasser gesichert.

5.2.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist gesichert.

5.2.5 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas ist ebenfalls über die Oberstiftstraße gesichert.



Begründung

5.3 Vollzugsprozess

Die Realisierung des Baugebietes "Hackenberger Mühle" wird in einem Stück durch einen Investor erfolgen.

5.4 Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dabei beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m². Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Eine Beeinträchtigung der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter besteht ebenfalls nicht, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Somit kann im beschleunigten Verfahren das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Umweltbericht zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit wurden in einer angemessenen Frist beteiligt.

5.5 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen Investor. Die kompletten Erschließungskosten sowie Planungskosten und die Realisierung erfolgt durch den Investor. Darin enthalten sind auch alle Maßnahmen und Kosten für Kompensationsmaßnahmen.

5.6 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen in ha:

Art der Fläche	Flächengröße in ha	Anteil in %
Geltungsbereich	0,451	100,00
Allgemeines Wohngebiet	0,224	49,6
Mischgebietsfläche	0,119	26,4
Private Grünfläche	0,1035	23,0
Wasserfläche (Lehmbach)	0,0045	1,0



Begründung

6. Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan "Hackenheimer Mühle" möchte die Stadt Schweich eine ungenutzte und vom Verfall betroffene Gewerbefläche in einem Mischgebiet mit einem entsprechenden zerfallenden Gebäudebestand städtebaulich neu ordnen und einer neuen Nutzung zuführen. Mit dieser neuen Nutzung soll ein Bedarf an Wohnräumen nachgekommen werden. In dieser Nutzung ist im Innenbereich der Stadt Schweich Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, da sich die Fläche im Innenbereich der Stadt Schweich befindet. Im Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich noch als landwirtschaftliche Fläche und teilweise bereits als Mischgebietsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in einer der nächsten Fortschreibungen entsprechend angepasst.

Mit dem Bebauungsplan soll eine Bebauung ermöglicht werden, die sich in das gesamte Umfeld in diesem Quartiersbereich einfügt. Sowohl Kubatur als auch Höhe der geplanten baulichen Anlage soll sich an die benachbarte Bebauung anpassen. Es werden jedoch ausreichend viele Gestaltungsmöglichkeiten zugelassen, um städtebaulich attraktive Gebäude als Ersatz für das ehemalige zerfallene Mühlengebäude zu schaffen. Den durch die geplante Maßnahme entfallenen Gehölzflächen und Bäumen stehen entsprechende Eingrünungsmaßnahmen vor allem entlang des Föhrenbaches und die Offenlegung des Lehmabaches mit positiven Auswirkungen auf Natur und Landschaft entgegen. Durch die Offenlegung des Lehmabaches und der damit verbundenen Renaturierung ergibt sich eine deutliche Verbesserung des Lehmabaches im Bereich des Geltungsgebietes.

Durch die geplante Nutzung sind keine Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Verkehrslärm oder die Nutzung selbst zu erwarten. Der zu erwartende Verkehr resultiert lediglich von den zukünftigen Anwohnern der geplanten Anlage. Im Bebauungsplan wurden zwei Einfahrtsbereiche festgesetzt, die ein ca. 6,60 m bzw. 6,30 m breiter Korridor für die Zufahrt genutzt werden kann. Es sind dabei mindestens 4,75 m breite Zufahrten möglich, die für einen Begegnungsverkehr PKW-PKW uneingeschränkt nutzbar sind. Es wird empfohlen, im Bereich des geplanten Vorhabens eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h vorzunehmen. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Obertriftstraße werden derzeit im Stadtrat diskutiert.

Das Projekt wird durch einen privaten Investor realisiert und umgesetzt, sodass für die Gemeinde keine Kosten anfallen.



Begründung

Das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a, sodass auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit verzichtet wird und das Beteiligungsverfahren in verkürzter Form geschieht. Ebenfalls ist kein Umweltbericht zu erstellen.



Begründung

Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Januar 2013

.....
Dipl.-Ing. H. Jopp

.....
Dipl.-Umweltwiss. D. Heintz